



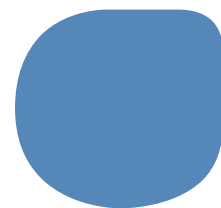
**MAISONS  
FRANCE  
CONFORT**  
*depuis 1919*

**RAPPORT  
FINANCIER  
2009**



Construire l'avenir avec sérénité

# SOMMAIRE



<b>ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL .....</b>	<b>2</b>
<b>RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 28 MAI 2010 .....</b>	<b>3</b>
<b>COMPTES CONSOLIDÉS 2009 .....</b>	<b>24</b>
<b>COMPTES SOCIAUX 2009 .....</b>	<b>55</b>
<b>RAPPORT DU PRÉSIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE CONTRÔLE INTERNE ET SUR LA GOUVERNANCE D'ENTREPRISE...</b>	<b>74</b>
<b>Liste des informations publiées ou rendues publiques depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009 .....</b>	<b>84</b>

# ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER ANNUEL

1

J'atteste, à ma connaissance, que les comptes sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation et que le rapport de gestion ci-joint présente un tableau fidèle de l'évolution des affaires, des résultats et de la situation financière de la société et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation ainsi qu'une description des principaux risques et incertitudes auxquelles elles sont confrontées.

Fait à Alençon,  
Le 29 avril 2010

Patrick VANDROMME  
Président du Conseil d'Administration

# RAPPORT DE GESTION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION À L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE MIXTE DU 28 MAI 2010

2

<b>1. Rapport en matière ordinaire .....</b>	<b>4</b>
1.1. Activité et résultat du groupe sur l'exercice écoulé .....	4
1.2. Activité des filiales .....	9
1.3. Activité propre de la société MAISONS FRANCE CONFORT S.A. ....	10
1.4. Facteurs de risques.....	12
1.5. Conséquences sociales de l'activité .....	13
1.6. Conséquences environnementales de l'activité .....	14
1.7. Approbation et affectation du résultat .....	15
1.8. Capital de la société .....	16
1.9. Conseil d'administration et mandataires sociaux .....	17
1.10. Politique en matière de gouvernement d'entreprise .....	19
1.11. Autorisation d'attribuer des options de souscription et/ou d'achat d'actions .....	20
1.12. Salariés .....	20
1.13. Conventions réglementées .....	20
1.14. Points divers : autorisation d'un programme de rachat d'actions par la société .....	20
<b>2. Rapport sur l'ordre du jour en matière extraordinaire .....</b>	<b>21</b>
2.1. Autorisation de réduction de capital (renouvellement).....	21
2.2. Délégation de compétence en vue d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes (renouvellement) .....	21
2.3. Autorisation d'augmentation de capital (renouvellement) .....	21
2.4. Augmentation de capital réservée aux adhérents d'un PEE (renouvellement).....	22
2.5. Autorisation de consentir des options (en cours) .....	22
2.6. Autorisation d'augmenter le capital social en vue de rémunérer des apports en nature (en cours) .....	22
2.7. Autorisation d'attribuer gratuitement des actions aux membres du personnel salarié (et/ou certains mandataires sociaux) (en cours) .....	22

Chers Actionnaires,

Nous vous avons réunis en Assemblée Générale mixte ordinaire et extraordinaire conformément à la loi et aux dispositions de nos statuts, à l'effet notamment de vous demander de statuer sur les comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2009.

Les convocations à la présente Assemblée ont été régulièrement effectuées et les documents prévus par la réglementation en vigueur vous ont été adressés ou ont été tenus à votre disposition dans les délais impartis. Ces documents ont été transmis au Comité d'Entreprise.

## 1. Rapport en matière ordinaire

Le présent rapport a notamment pour objet de vous présenter la situation de notre société et celle de notre groupe.

### 1.1. Activité et résultat du groupe sur l'exercice écoulé

#### 1.1.1. Faits marquants de l'exercice

##### ***Un exercice 2009 marqué par la crise économique mondiale de 2008***

Compte tenu du délai moyen de 9 mois entre la signature d'un contrat et l'ouverture d'un chantier, le Groupe a subi en 2009 la baisse brutale du marché immobilier de 2008 (crise des subprimes qui a entraîné une récession économique mondiale).

La production 2009 a ainsi été affectée :

- par la baisse de 14,3 % des ventes 2008 par rapport à 2007 due à :
  - la chute du moral des ménages dans un contexte de crise économique mondiale qui a provoqué un attentisme dans leur décision d'achat,
  - la crise bancaire avec comme corollaire des difficultés pour les ménages d'obtenir des prêts de la part de leur banque notamment pour les secundo-accédants,
- mais également par une augmentation importante du taux d'annulation de l'ordre de 5 %.

##### ***Bonne résistance dans un contexte difficile***

Pour s'adapter aux conditions de marché et préserver ses marges, le Groupe a bénéficié de 3 aspects fondamentaux de son modèle économique :

- une visibilité à 18 mois qui lui procure une forte capacité d'anticipation,
- une forte variabilité de ses coûts de structure avec seulement 13 % de coûts fixes,
- une forte expérience du management et une réactivité sans faille des équipes.

##### ***Pause conjoncturelle de la croissance externe***

Afin de privilégier ses performances internes et conserver intactes ses ressources financières, le Groupe a décidé dès la fin de l'année 2008 de différer sa politique d'acquisitions dans l'attente d'une meilleure visibilité. L'objectif étant de relancer des opérations de croissance externe dès les premiers signes d'une reprise confirmée du marché et dès que le Groupe pourra juger de la santé financière des cibles visées.

#### 1.1.2. Activité commerciale

A compter de mars 2009, le Groupe a constaté une nette amélioration des conditions de marché et une inflexion sensible à la hausse de ses ventes. Cette tendance s'est amplifiée au fil des mois et s'explique par :

- le maintien de mesures gouvernementales fortes pour favoriser l'accession à la propriété. Parmi celles-ci, le Pass Foncier, le doublement du PTZ, les divers crédits d'impôts, l'investissement locatif...
- la solvabilité retrouvée des ménages avec une baisse des prix des terrains, la stabilité des coûts de construction et des taux d'intérêt particulièrement bas,
- un retour progressif des banques sur le marché du crédit immobilier,
- un déficit structurel de logements en France et un marché locatif restreint sur certaines zones.

Maisons France Confort détient des atouts majeurs pour profiter pleinement de cette reprise :

- un réseau commercial composé de 275 points de vente répartis sur 20 régions lui confère une couverture commerciale forte,
- une offre et un positionnement prix adaptés à tous les types de clientèle notamment les primo-accédants, segment où la demande reste soutenue,
- des outils marketing totalement renouvelés et laissant une large place au web, - un adossement au Groupe BPCE (Banque Populaire Caisse d'Épargne) avec des synergies commerciales qui se mettent progressivement en place,
- une notoriété reconnue par ses clients, ses partenaires industriels et l'ensemble de la profession.

Le niveau des ventes 2009 confirme la capacité du Groupe à gagner des parts de marché en surperformant largement ce dernier (+ 8 % en 2009 source : Synthèse Markemétron – janvier 2010). Toutes les régions françaises sont en croissance (de + 5 à + 21 %) à l'exception de l'Est (- 12 %).

### 1.1.3. Périmètre de consolidation

Compte tenu des acquisitions de l'exercice, le Groupe dont nous vous décrivons l'activité intègre donc les sociétés suivantes au 31 décembre 2009 :

Raison sociale	Activité	Date d'intégration	Raison sociale	Activité	Date d'intégration
Maisons France Confort S.A.	Construction	Société Mère	Maisons Côte Atlantique 40	Construction	24/10/2006
Maisons de l'Avenir	Construction	01/01/2000	Maisons Côte Atlantique 24	Construction	12/02/2007
Maisons de l'Avenir Loire Atlantique	Construction	27/12/2002	PCA Maisons	Construction	01/04/2007
Maisons de l'Avenir Ille et Vilaine	Construction	09/12/2005	MOREL Constructions	Construction	01/10/2007
Maisons de l'Avenir Morbihan	Construction	20/12/2005	MOREL Promotion	Promotion Immobilière	01/10/2007
Maisons de l'Avenir Vendée	Construction	04/10/2006	Bati Soft Aquitaine	Construction	01/01/2006
OC Résidences	Construction	11/07/2000	Batimo	Construction	01/10/2006
OC Résidences Etudes	Bureau d'études	21/11/2007	C.T.M.I.	Construction	01/01/2008
Maisons BERVAL	Construction	11/05/2001	Maison Evolution 77	Construction	01/01/2008
GHPA (Bruno Petit)	Construction	11/07/2002	Les Bastides	Construction	01/07/2008
MJB (Bruno Petit)	Construction	11/07/2003	Maisons Bernard Jambert	Construction	01/07/2008
MJB 18 (Bruno Petit)	Construction	06/09/2004	S.A.R.L. GEPHIMO	Promotion Immobilière	01/01/2000
Maisons Horizon	Construction	01/10/2004	Foncière Résidences	Promotion Immobilière Marchand de biens	02/04/2001
Azur et construction	Construction	01/04/2005	SCCV Le Jardin des Escourtines	Promotion Immobilière	01/10/2003
Constructions Idéale Demeure	Construction	01/10/2005	SCCV La Gentilhommière	Promotion Immobilière	19/09/2005
Maisons de la Côte Atlantique	Construction	01/01/2006	S.A.R.L. Propriété Familiale	Promotion Immobilière	01/06/2006
Maisons Charentes Atlantique	Construction	01/01/2006	SCCV du Palais	Promotion Immobilière	01/01/2010
Maisons MILLOT SAS	Construction	01/10/2006			

### 1.1.4. Analyse et commentaires sur les comptes consolidés de l'exercice 2009

#### Faits marquants ayant un impact sur les comptes consolidés de l'exercice 2009

##### Changement de méthode comptable

En 2009, le Groupe n'a pas procédé à des changements de méthodes comptables, en dehors des obligations IFRS applicables à compter du 1er janvier 2009. Les nouvelles normes applicables à compter du 1er janvier 2009 impactant les comptes du Groupe sont :

- **Révision de la norme IAS 1**

La révision de la norme IAS 1 conduit essentiellement à l'introduction d'un nouvel état de résultat global. Cet état intègre les produits et charges présentés dans le compte de résultat ainsi que les autres éléments du résultat global.

- **IFRS 8 – Information sectorielle**

La norme IFRS 8 – Information sectorielle, obligatoire pour les exercices ouverts à partir du 1er janvier 2009 a été mise en place.

• **Première application des amendements AIP 2008**

Les coûts liés à la conception de catalogues doivent être comptabilisés en charges dès que les catalogues sont prêts pour être diffusés (même si la diffusion intervient ultérieurement). Il n'est pas possible de différer la charge et de la comptabiliser lors de la diffusion des catalogues aux clients, ni d'étaler la charge sur la période pendant laquelle le catalogue est utilisé.

L'impact de l'application de ces normes et amendements est non significatif et est présenté dans les comptes consolidés relatifs à l'exercice 2009.

**Résultats de l'exercice**

Le compte de résultat consolidé simplifié du Groupe se résume comme suit :

(montants en K€)	31/12/2009	31/12/2008	Variation	
			K€	%
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>395 843</b>	<b>499 619</b>	<b>-103 776</b>	<b>-20,8%</b>
Résultat opérationnel	18 179	28 034	-9 855	-35,2%
Résultat financier	-451	810	-1 261	-155,7%
<b>Résultat de l'ensemble consolidé</b>	<b>11 525</b>	<b>18 904</b>	<b>-7 379</b>	<b>-39,0%</b>
<i>Part groupe</i>	<i>11 512</i>	<i>18 902</i>	<i>-7 390</i>	<i>-39,1%</i>
<i>Part minoritaires</i>	<i>13</i>	<i>3</i>	<i>10</i>	<i>333,3%</i>

L'activité du groupe 2009 est en recul de 20,8 %. Compte tenu des opérations de croissance externe réalisées par le Groupe sur le deuxième semestre 2008, l'activité 2009 à périmètre constant décroît de -22 % (8 M€ de chiffre d'affaires réalisés par les sociétés Maisons Bernard Jambert et Les Bastides sur le 1<sup>er</sup> semestre 2009).

La marge opérationnelle se dégrade sur l'exercice et s'établit en 2009 à 18 179 K€ soit 4,6 % du chiffre d'affaires contre 28 034 K€ en 2008 soit 5,6 % du chiffre d'affaires.

Cette dernière reste soutenue malgré le recul important de la production et bénéficie de deux éléments déterminants :

- D'une part, une visibilité à 18 mois qui confère au Groupe une forte capacité d'adaptation des structures aux conditions de marché.
- Et d'autre part, une importante variabilité des coûts (13,5% de frais fixes).

Ces deux facteurs conjugués ont permis de réaliser une économie d'environ 9 M€ de frais fixes sur l'exercice.

Le résultat financier qui s'établit à -451 K€ est négatif malgré la structure financière positive du Groupe. Ce déficit financier s'explique par la baisse importante de la rémunération des taux de placement du Groupe compte tenu de la chute des taux.

**Structure financière du Groupe**

Le bilan consolidé simplifié du Groupe se résume comme suit :

(montants en K€)	31/12/2009	31/12/2008
Actifs non courants	54 793	55 619
Stocks	24 234	24 138
Créances clients et autres créances	81 539	108 659
Trésorerie	71 215	77 790
<b>Total actif</b>	<b>231 781</b>	<b>266 206</b>
Capitaux propres	89 970	82 526
Intérêts minoritaires	17	5
Passifs non courants	19 667	25 485
Passifs courants	122 127	158 190
<b>Total passif</b>	<b>231 781</b>	<b>266 206</b>

Le poste actifs non courants reste relativement stable compte tenu de l'absence d'opérations de croissance externe au cours de l'exercice.

Les créances de l'actif circulant s'établissent à 81 539 K€ en baisse de 25 % en cohérence avec la baisse d'activité.

La trésorerie active du Groupe s'établit à 71 M€ et l'endettement net du Groupe, qui reste négatif, évolue comme suit :

(montants en K€)	31/12/2009	31/12/2008
Passifs financiers - part à plus d'un an	19 481	25 300
Passifs financiers à court-terme	16 216	21 860
<b>Endettement brut</b>	<b>35 697</b>	<b>47 160</b>
Trésorerie active	-71 215	-77 790
<b>Endettement net</b>	<b>-35 518</b>	<b>-30 630</b>

L'évolution de l'endettement brut (désendettement) est liée à l'absence de nouveau financement portant sur des opérations de croissance externe.

Compte tenu de cette absence de nouveau financement, l'endettement à long terme (maximum : 5 ans) diminue fortement (-23 %) puisque le poste « passifs non courants » s'élève à 19 481 K€ contre 25 300 K€ en 2008.

Les passifs courants s'établissent à 122 127 K€ en baisse de 23 % en cohérence avec la baisse d'activité.

Nous vous demanderons d'approuver ces comptes.

#### 1.1.5. Progrès réalisés et les difficultés rencontrées

Grâce à l'expérience et à la pertinence du modèle économique du Groupe qui offre une forte variabilité des charges et à la robustesse de ses fondamentaux, ce dernier a su faire preuve de résistance dans une période de crise sans précédent.

Les performances de l'année 2009 traduisent cette solidité avec des résultats qui restent de bon niveau.

La structure financière se renforce avec une trésorerie nette d'endettement de 35,5 M€ qui laisse toute latitude pour poursuivre la stratégie de développement.

A fin décembre 2009, les ventes sont en hausse de 19 % en volume et de 14 % en valeur par rapport à 2008 soient 6 123 commandes cumulées et assurent une croissance organique certaine pour 2010.

L'un des grands enjeux de notre secteur en 2010, consistera à être performant pour répondre aux évolutions réglementaires à venir auxquelles devra faire face notre profession notamment en matière énergétique. Fort d'une politique active d'innovations depuis plusieurs années, le Groupe dispose déjà d'une offre répondant aux futures réglementations et affirme ainsi sa place d'acteur référent du marché.

#### 1.1.6. Activité en matière de recherche et de développement

Au sein de la société MAISONS FRANCE CONFORT SA, le département Recherche et Développement poursuit sa mission.

Grâce à une politique d'innovations menée depuis de nombreuses années, le Groupe est à même d'apporter dès à présent des prestations adaptées aux futures réglementations notamment dans le domaine de l'énergie.

#### L'offre BBC du Groupe

La plupart des gammes de maisons est dorénavant proposée en version BBC après étude thermique et simulation pour un chiffrage personnalisé qui prend en compte la zone géographique, l'orientation de la construction et le type d'équipement retenu (pompe à chaleur, chaudière à condensation...). Afin d'anticiper la réglementation à venir et offrir une maison BBC accessible à tous (moins de 100 000 €) Maisons France Confort a décliné dans le cadre de la gamme Maisons Performances trois niveaux de Packs énergétiques :



- Pack Performance E privilégie l'énergie électrique et est doté d'une isolation hautement renforcée, d'un système de production d'eau chaude sanitaire par panneaux solaires et d'une pompe à chaleur air/eau sur radiateur non réversible ;
- Pack Performance G fait appel à l'association d'une chaudière à condensation avec radiateur et du gaz naturel pour le chauffage, garantissant une facture énergétique réduite de 20 %. Il bénéficie également d'une isolation hautement renforcée et d'un système de production d'eau chaude sanitaire par panneaux solaires ;
- Pack Performance PV s'appuie sur la technologie du photovoltaïque, avec 21 m<sup>2</sup> de panneaux solaires et une isolation hautement renforcée, atteignant un gain de 74,9 % sur les consommations (Cep) et de 49 % sur les déperditions Ubat (coefficient représentant les déperditions d'énergie moyenne de l'enveloppe de la maison).

Cette démarche d'innovation s'est traduite concrètement en 2009 puisque le Groupe a été lauréat du Challenge 2009 des maisons innovantes. Lors de l'édition 2009 qui s'est déroulée dans le cadre de l'Union des Maisons Françaises du 3 au 6 décembre 2009 à Copenhague, Maisons Bernard Lambert, en association avec la société Lafarge, s'est vue décerner la Médaille d'Or dans la catégorie "Maison de Ville". Reproductible et à coût maîtrisé, cette maison située dans le centre d'Angers (49), bénéficie d'une conception bioclimatique et répond en tous points aux exigences du label BBC et anticipe la future réglementation thermique 2012.

### 1.1.7. Evénements importants depuis la clôture

Aucun évènement post-clôture n'est à signaler à la date d'établissement du présent rapport.

### 1.1.8. Evolutions et perspectives d'avenir

#### Reprise d'une croissance soutenue en 2010

Le Groupe a enregistré sur le second semestre une très nette inflexion à la hausse de ses ventes. Les prises de commandes à fin décembre 2009 s'établissent à 6 123 en augmentation de 19% en nombre et 14% en valeur par rapport à l'an dernier. Cette tendance se confirme début 2010.

Fort du bon niveau de ce carnet de commandes, le Groupe prévoit de réaliser en 2010 une croissance à deux chiffres de son chiffre d'affaires et un retour progressif à une rentabilité normative.

Compte tenu de la montée en charge des commandes en 2009 et d'un délai de 9 mois pour les mises en chantier, les effets de la reprise se feront sentir graduellement au fur et à mesure de l'année 2010.

#### Un marché qui reste porteur

La croissance à long terme du marché immobilier et notamment celui de la maison individuelle est assurée par :

- un besoin structurel de logements. Ainsi, les besoins non couverts dépassent aujourd'hui les 450 000 logements par an. Ce déficit progresse chaque année et est estimé à ce jour à plus de 1,3 million,
- l'accession à la propriété est l'une des priorités des français. Selon une étude IPSOS 2008, 7 non propriétaires sur 10 souhaitent accéder à la propriété et plus particulièrement les moins de 35 ans,
- la France ne compte que 56 % de propriétaires contre 70 % en moyenne en Europe, or les ménages français restent malgré tout parmi ceux les moins endettés d'Europe (59 % contre 105 % en Allemagne ou 145 % en UK),
- selon une étude TNS SOFRES réalisée par Nexity 2009, le logement est devenu la 4e préoccupation des français derrière l'emploi, le pouvoir d'achat et les retraites,
- la maison individuelle représente pour 82 % des français, le logement idéal.

#### Un environnement favorable à l'accession à la propriété

Malgré un contexte économique qui reste déprimé, la conjonction de plusieurs paramètres favorise à ce jour l'accession à la propriété et l'investissement locatif :

- Les taux d'intérêt se situent à un niveau particulièrement bas (inférieurs à 4 % sur 20 ans), équivalents à ceux des années 2004 et 2007. Cette baisse du crédit immobilier permet d'accroître la capacité d'emprunt des futurs propriétaires.
- Les aides gouvernementales restent fortes.
- Des mesures incitatives supplémentaires pour les maisons BBC (Bâtiment à Basse Consommation) viennent d'être mises en place.

A ces facteurs s'ajoutent des prix de terrains stabilisés et mieux adaptés aux contraintes des ménages (mix : prix / produit / localisation) ainsi qu'une réglementation renforcée dans les transactions de l'ancien (loi Carrez – diagnostic immobilier indispensable lors de la vente d'un bien) qui favorise la construction neuve.

## 1.2. Activité des filiales

Comme par le passé, la société mère supporte en totalité les frais de groupe. Hormis le sous-groupe MCA dont MAISONS FRANCE CONFORT ne détient que 75 %, toutes nos filiales sont fiscalement intégrées.

L'activité de nos filiales est résumée dans le tableau ci-après :

**Tableau de synthèse de l'activité des filiales du Groupe MAISONS FRANCE CONFORT**

Dénomination	Forme	Détenion		C.A. 2009	Résultat courant 2009		Résultat net 2009		Note
		%	Lien						
MAISONS DE L'AVENIR	S.A.S.	99,97%	Directe	13 275	-29,4%	2 507	-38,5%	2 135	-36,3%
MAISONS DE L'AVENIR LOIRE ATLANTIQUE	S.A.S.	99,97%	Indirecte (100 % MAISONS DE L'AVENIR)	8 011	5,5%	849	4,1%	616	14,5%
MAISONS DE L'AVENIR ILLE ET VILLAINAINE	S.A.S.	99,97%	Indirecte (100 % MAISONS DE L'AVENIR)	10 566	-19,1%	907	10,8%	599	5,0%
MAISONS DE L'AVENIR MORBIHAN	S.A.S.	99,97%	Indirecte (100 % MAISONS DE L'AVENIR)	7 659	-22,3%	848	-2,9%	564	-1,9%
MAISONS DE L'AVENIR VENDEE	S.A.S.	99,97%	Indirecte (100 % MAISONS DE L'AVENIR)	1 247	6,7%	30	68,5%	19	64,6%
OC RESIDENCES	S.A.S.	99,96%	Directe	23 337	-21,4%	2 123	-29,9%	1 503	-25,0%
OC RESIDENCES ETUDES	S.A.R.L.	99,96%	Indirecte (100 % OC Résidences)	495	-4,2%	17	16,3%	11	15,5%
MAISONS BERVAL	S.A.S.	99,97%	Directe	7 722	-37,6%	954	-51,3%	632	-51,3%
GHPA	S.A.S.	100,00%	Directe	7 403	-44,4%	356	-61,9%	242	-61,3%
MJB	S.A.S.	100,00%	Directe	12 537	-18,9%	1 837	-17,4%	1 237	-17,0%
MJB 18	S.A.S.	100,00%	Directe	5 635	6,1%	842	40,0%	567	41,7%
MAISONS HORIZON	S.A.S.	100,00%	Directe	11 812	-23,8%	1 194	-1,6%	795	-1,7%
AZUR & CONSTRUCTION	S.A.S.	100,00%	Directe	8 202	-21,9%	707	-42,6%	413	-46,9%
CONSTRUCTIONS IDEALE DEMEURE	S.A.S.	100,00%	Directe	8 529	-20,0%	825	-34,7%	551	-35,2%
FONCIERE RESIDENCES	S.N.C.	100,00%	Directe [99 %] Indirecte [1 % MJB]	6 481	-0,7%	-989	62,7%	-988	60,6%
LE JARDIN DES ESCOURTINES	S.C.C.V.	99,00%	Indirecte (99 % FONCIERE RESIDENCES)	0	N/A	-3	N/A	-3	N/A [1]
LA GENTILHOMMIERE	S.C.C.V.	50,00%	Indirecte (50 % FONCIERE RESIDENCES)	0	N/A	-1	N/A	-1	N/A [1]
PROPRIETE FAMILIALE	S.A.R.L.	29,95%	Indirecte (29,95 % FONCIERE RESIDENCES)	5 729	25,2%	154	-68,8%	14	-94,8%
SCCV DU PALAIS	S.A.R.L.	29,95%	Indirecte (60 % FONCIERE RESIDENCES)	321	N/A	42	N/A	28	N/A [2]
GEPHIMO	S.A.R.L.	49,80%	Directe	4 632	> 100%	123	> 100%	74	> 100%
MAISONS DE LA COTE ATLANTIQUE	S.A.S.	75,00%	Directe	18 573	-41,1%	1 420	-58,0%	1 235	-49,1%
MAISONS CHARENTE ATLANTIQUE	S.A.S.	75,00%	Indirecte (100 % MCA)	5 574	-8,9%	426	-17,5%	291	-0,5%
MAISONS DE LA COTE ATLANTIQUE 40	S.A.S.	75,00%	Indirecte (100 % MCA)	4 159	44,2%	-37	-42,3%	5	> 100%
MAISONS DE LA COTE ATLANTIQUE 24	S.A.S.	75,00%	Indirecte (100 % MCA)	7 218	-20,3%	939	-21,8%	603	5,2%
BATISOFT	S.A.R.L.	75,00%	Indirecte (100 % MCA)	3 342	-8,6%	220	48,6%	148	57,9%
MILLOT SAS	S.A.S.	100,00%	Directe	11 241	-10,7%	1 170	-11,0%	795	-9,0%

Dénomination	Forme	Détention	C.A. 2009	Résultat courant 2009	Résultat net 2009	Note
BATIMO	S.A.R.L.	100,00% Indirecte (100 % MILLOT)	872	-61,0%	-22 < -100%	0 -96,8%
PCA MAISONS	S.A.S.	100,00% Directe	5 665	-11,0%	526 -5,2%	296 -11,6%
MOREL CONSTRUCTIONS	S.A.S.	100,00% Directe	7 425	-40,1%	-58 < -100%	-56 < -100%
MOREL PROMOTION	S.A.S.	100,00% Directe (0,2 %) Indirecte (99,8 % MOREL C.)	213	-65,5%	6 15,4%	6 < -100%
CTMI	S.A.S.	100,00% Directe	3 042	-36,0%	-391 < -100%	-389 < -100%
MAISON EVOLUTION 77	S.A.S.	100,00% Directe (0,2 %) Indirecte (99,8 % MOREL C.)	4 739	-32,7%	193 -62,2%	126 -63,0%
LES BASTIDES	S.A.S.	100,00% Directe	4 376	-11,7%	449 5,9%	294 27,5%
MAISONS B. JAMBERT	S.A.S.	100,00% Directe	10 259	49,5%	634 -20,2%	469 -32,8% (3)

(1) Sociétés civiles de promotion immobilière créées spécifiquement pour un projet immobilier dont la réalisation s'est achevée au cours de l'exercice 2008, en cours de dissolution.  
 (2) Société créée au cours de l'exercice 2009.  
 (3) Exercice 2008 sur 14 mois – les comptes de l'exercice 2009 intègrent l'activité des sociétés Marc Junior 72 et Marc Junior 49, filiales dissoutes par transmission universelle de patrimoine au cours de l'exercice 2008.

### 1.3. Activité propre de la société MAISONS FRANCE CONFORT S.A.

#### 1.3.1. Analyse et commentaires sur les comptes sociaux de l'exercice 2009

Les principales données financières de l'exercice se résument ainsi :

(montants en K€)	31/12/2009	31/12/2008	Variation	
			K€	%
<b>Chiffre d'affaires</b>	<b>181 805</b>	<b>227 007</b>	<b>-45 202</b>	<b>-19,9%</b>
Résultat d'exploitation	1 335	3 370	-2 036	-60,4%
Résultat financier	16 021	12 816	3 204	25,0%
Résultat courant avant impôts	17 355	16 187	1 168	7,2%
<b>Résultat net</b>	<b>16 900</b>	<b>15 520</b>	<b>1 381</b>	<b>8,9%</b>

La société MAISONS FRANCE CONFORT dont nous vous demandons d'approuver les comptes sociaux, a réalisé un chiffre d'affaires de 181 805 K€ contre 227 007 K€ en 2008 soit une baisse de 19,9 %.

Le résultat d'exploitation s'établit 1 335 K€ soit une baisse de 60,40 %. Ce dernier a principalement été affecté par les éléments suivants :

- par la baisse de 15,3 % des ventes 2008 par rapport à 2007 due à :
  - la chute du moral des ménages dans un contexte de crise économique mondiale qui a provoqué un attentisme dans leur décision d'achat,
  - la crise bancaire avec comme corollaire des difficultés pour les ménages d'obtenir des prêts de la part de leur banque notamment pour les secundo-accédants,
- par une augmentation importante du taux d'annulation de l'ordre de 5 %.

Nous vous rappelons que la société mère supporte également en totalité les frais de groupe et de cotation.

L'évolution du résultat financier se décompose comme suit :

(montants en K€)	31/12/2009	31/12/2008
Dividendes perçus des filiales	16 557	13 582
Produits financiers sur placements	666	1 003
Activité sur contrat de liquidité	42	-
Escomptes obtenus	843	1 032
<b>Produits financiers</b>	<b>18 108</b>	<b>15 617</b>
Charges financières sur endettement	1 099	1 086
Activité sur contrat de liquidité	-	515
Provision dépréciation titres	988	1 199
<b>Charges financières</b>	<b>2 087</b>	<b>2 800</b>
<b>Résultat financier</b>	<b>16 021</b>	<b>12 817</b>

L'évolution des produits financiers liés à l'activité du contrat de liquidité s'explique par la variation positive du cours de l'action MAISONS FRANCE CONFORT S.A. au cours de l'exercice. La baisse constatée sur les produits financiers de placement provient de la baisse des taux courts constatée sur l'exercice.

Une provision pour dépréciation des titres de la société FONCIERE RESIDENCES d'un montant de 988 K€ a été comptabilisée pour tenir compte de la quote-part de situation nette grevée par un résultat 2009 déficitaire.

Après une charge d'impôt société de 110 K€, la société réalise un résultat net de 16 900 K€ contre 15 520 K€ en 2008.

Les principales données bilantielles de la société MAISONS FRANCE CONFORT S.A. se résument ainsi :

<b>(montants en K€)</b>	<b>31/12/2009</b>	<b>31/12/2008</b>
Actifs non courants	69 946	69 713
Stocks	3 013	1 428
Créances clients et autres créances	136 198	180 514
Trésorerie	27 343	24 853
<b>Total actif</b>	<b>236 500</b>	<b>276 508</b>
Capitaux propres	77 126	64 358
Provisions	3 184	3 280
Emprunts et dettes financières	26 374	30 873
Avances et acomptes reçues sur commandes	71 433	102 614
Dettes d'exploitation	58 383	75 383
<b>Total passif</b>	<b>236 500</b>	<b>276 508</b>

Le poste actifs non courants reste relativement stable compte tenu de l'absence d'opérations de croissance externe au cours de l'exercice.

La baisse du poste créances provient de l'évolution de l'activité en corrélation avec l'évolution des avances et acomptes reçus sur commandes en cours.

La trésorerie active reste largement positive et s'établit à 27 343 K€. Le désendettement financier constaté provient de l'absence de nouveaux emprunts finançant des opérations de croissance externe.

Notre structure de bilan reste saine avec des capitaux propres de fin d'exercice qui s'élèvent à 77,1 M€ contre 64,3 M€ au 31/12/2008.

La baisse du poste dettes d'exploitation provient de l'évolution de l'activité en cohérence avec l'évolution du poste clients.

### Engagements hors bilan

Les engagements hors bilan de la société sont signalés dans l'annexe aux comptes.

### Informations sur les délais de paiement

Le poste d'exploitation se décompose comme suit :

<b>(montants en K€)</b>	<b>31/12/2009</b>
Dettes fournisseurs (hors factures non parvenues)	28 963
Fournisseurs - factures non parvenues	7 055
Dettes fiscales et sociales	22 289
Autres dettes	76
<b>Total dettes d'exploitation</b>	<b>58 383</b>

La ventilation par échéance du poste dettes fournisseurs se décompose comme suit :

<i>(montants en K€)</i>	<b>31/12/2009</b>
Dettes échues	3 918
Dettes non échues	25 045
- échéances < 30 jours	15 492
- échéances entre 30 et 60 jours	6 071
- échéances supérieures à 60 jours	3 482
<b>Total dettes fournisseurs</b>	<b>28 963</b>

Les dettes dont les échéances sont supérieures à 60 j sont principalement constituées de retenues de garanties auprès de nos sous-traitants conformément à nos conditions générales.

L'article 21-III de la loi de modernisation de l'économie n° 2008-776 du 4 août 2008 prévoit la faculté d'adapter l'application des nouveaux délais de paiement (45 jours fin de mois ou 60 jours à compter de la date d'émission de la facture), en période transitoire, par des accords interprofessionnels de branche.

Les fédérations professionnelles de la filière BTP ont signé deux accords dérogatoires autorisant un paiement à 70 jours fin de mois en 2009. Un échéancier de modification des délais de paiement a été mis en place jusqu'en 2012 :

- 70 jours fin de mois au 1er janvier 2009,
- 60 jours fin de mois au 1er janvier 2010,
- 50 jours fin de mois au 1er janvier 2011,
- 45 jours fin de mois au 1er janvier 2012.

### 1.3.2. Evolutions et perspectives d'avenir

La société MAISONS FRANCE CONFORT S.A. a enregistré sur le second semestre une très nette inflexion à la hausse de ses ventes. Les prises de commandes à fin décembre 2009 s'établissent à 2 988 en augmentation de 13,6% en nombre et 10,7% en valeur par rapport à l'an dernier. Cette tendance se confirme début 2010.

Fort du bon niveau de ce carnet de commandes, la société prévoit de réaliser en 2010 une croissance de son chiffre d'affaires et un retour progressif à une rentabilité normative.

Compte tenu de la montée en charge des commandes en 2009 et d'un délai de 9 mois pour les mises en chantier, les effets de la reprise se feront sentir graduellement au fur et à mesure de l'année 2010.

### 1.3.3. Prises de participation de l'exercice

La société Foncière Résidences a pris une participation à hauteur de 60 % dans la SCCV du Palais, société créée dans le cadre de la réalisation d'un programme immobilier situé à Meaux.

## 1.4. Facteurs de risques

La société estime qu'il ne pèse pas de risque particulier sur son activité si l'on excepte les risques qui résulteraient d'une évolution défavorable des taux d'intérêts des prêts immobiliers consentis aux particuliers et ceux résultant d'un renchérissement des prix des terrains susceptible de ralentir l'évolution favorable du marché de la construction de maisons individuelles.

### Risques encourus en cas de variation des taux d'intérêts, des taux de change ou de cours de bourse.

La société n'ayant pas d'engagements ni d'activités internationaux, n'a pas de risque de change à prendre en compte. Ses engagements financiers sont faibles et contractés à taux fixe, de sorte que le risque de taux est inexistant. Le cours de bourse, marqué en 2008 par une baisse principalement liée à la crise des subprimes sur le second semestre de l'année, a durant l'année 2009, progressivement augmenté. La société possède à ce jour 40 426 actions propres.

Le contrat de liquidité signé avec le groupe CIC, dans laquelle notre société possède désormais 100 % d'intérêts porte sur 2 983 actions au 31 décembre 2009.

La situation d'endettement net du Groupe demeure très favorable puisque ce dernier reste négatif. Le passif financier à plus d'un an représente 22 % des capitaux propres du Groupe et il est toujours contracté sur une durée courte de 5 ans maximum et par ailleurs exclusivement affecté au financement des opérations de croissance externe.

## 1.5. Conséquences sociales de l'activité

### 1.5.1. L'effectif

Les effectifs du groupe MAISONS FRANCE CONFORT sont répartis de la façon suivante :

	CADRES	EMPLOYES	VRP	TOTAL	Dont CDD
Maisons France Confort S.A.	61	418	141	620	7
Groupe	130	759	318	1 207	21

### Répartition Hommes / Femmes

	HOMMES	FEMMES	TOTAL
Maisons France Confort S.A.	426	194	620
Groupe	819	388	1 207

### 1.5.2. Rémunérations

	(montants en K€)	31/12/2009	31/12/2008	Variation	
				K€	%
<b>Rémunérations brutes</b>					
Maisons France Confort S.A.	18 691	19 274	19 274	-583	-3,02%
Groupe	38 753	42 010	42 010	-3 257	-7,75%
<b>Charges sociales</b>					
Maisons France Confort S.A.	9 851	10 679	10 679	-828	-7,75%
Groupe	19 778	21 892	21 892	-2 114	-9,66%

### 1.5.3. L'organisation du temps de travail

Au sein de Maisons France Confort et dans la quasi-totalité des ses filiales, le temps de travail est fixé suite à l'accord avec les représentants du personnel à 35 H.

### 1.5.4. Les relations professionnelles

La quasi-totalité des sociétés du groupe sont dotées d'instances de Délégués du Personnel. Maisons France Confort S.A. est doté également d'un Comité d'Entreprise, d'un CHSCT et d'un délégué syndical.

### 1.5.5. La formation professionnelle

Les dépenses de formation professionnelle de l'exercice se décomposent comme suit :

(montants en K€)	31/12/2009	31/12/2008
Maisons France Confort S.A.	280	454
Groupe	610	654

### 1.5.6. Les œuvres sociales

Le montant des sommes versées au C.E. s'élèvent à 178 K€ contre 175 K€ en 2008.

### 1.5.7. L'importance de la sous-traitance

Les travaux en sous-traitance font l'objet de contrats de sous-traitance rappelant les dispositions fondamentales de l'Organisation Internationale du Travail.

### Montant des travaux sous-traités

(montants en K€)	31/12/2009	31/12/2008
Maisons France Confort S.A.	88 538	114 156
Groupe	194 599	245 520

## 1.6. Conséquences environnementales de l'activité

L'activité de la société est peu concernée par le risque environnemental, les terrains appartenant aux clients. Néanmoins, dans notre domaine d'activité, nous estimons contribuer à la qualité de l'environnement par l'adaptation de nos constructions à l'architecture régionale et par une bonne intégration au site.

Parallèlement, le Groupe s'engage pour le Développement Durable notamment au travers de la "Charte Constructeur Citoyen" créée en 2008. Cette charte a pour objet d'engager une dynamique de progrès au sein de l'entreprise tant au niveau de l'impact environnemental de l'activité qu'au niveau social et sociétal.

Ne souhaitant pas se résumer à la construction de maisons dites "écologiques", le Groupe a décidé d'être plus ambitieux et s'oblige à respecter "6 Engagements Citoyens" à travers un "Plan d'Actions" annuel, mis en place dès 2008 :

- 1 - Réduire au sein de l'entreprise les déchets, les consommations d'énergie et les émissions de CO<sup>2</sup>
- 2 - Sensibiliser les collaborateurs, les partenaires et les clients au respect de l'environnement
- 3 - Proposer des maisons respectueuses de l'environnement et promouvoir les énergies renouvelables
- 4 - Appliquer une démarche de qualité, de transparence et d'accompagnement envers les clients
- 5 - Anticiper, respecter voire dépasser les Réglementations techniques, environnementales, sociales et financières
- 6 - Soutenir et développer des actions "citoyennes"

Ce projet d'entreprise mobilise tous les acteurs du Groupe et s'adresse à tous : salariés, agents commerciaux, sous-traitants, distributeurs ainsi qu'aux fournisseurs et aux filiales. C'est ainsi que nous nous réalisons une étude d'optimisation thermique pour chaque construction et que nous veillons également à ce que l'utilisation des matériaux de construction, tant par les sociétés du groupe que par les sous-traitants, soit strictement conforme aux obligations en la matière, considérant en outre que la qualité des matériaux utilisés pour la réalisation de nos maisons contribue au "développement durable".

La Charte Constructeur Citoyen prévoit un suivi des engagements au travers d'indicateurs chiffrés destinés à analyser comparativement dans le temps les efforts réalisés. Les premiers indicateurs (relatifs à 2008) ont été publiés au cours de l'année 2009 sur le site [www.constructeur-citoyen.fr](http://www.constructeur-citoyen.fr) et s'articulent autour de trois axes :

- Maîtrise des impacts environnementaux : énergie et logistique
- Responsabilité sociale, égalité des chances et sécurité
- Gouvernance de l'entreprise

Pour accélérer les ventes de ses maisons BBC et ainsi participer activement à l'approche responsable de la construction, Maisons France Confort a initié plusieurs actions :

- Un fascicule spécialement dédié à la réglementation BBC a été édité. Il permet une meilleure compréhension de la réglementation et apporte des réponses claires sur l'investissement supplémentaire qu'implique une maison BBC et les aides mises en place par l'Etat ;
- Le challenge commercial 2010 du Groupe a été axé sur la maison BBC ;
- Des partenariats ont été conclus avec des industriels reconnus. Ces alliances contribuent à fournir des équipements novateurs favorisant les économies d'énergie ;
- A l'image de la Maison de Ville BBC ou la Maison Bioclimatique, d'autres initiatives sont menées telle que la "Maison positive" (maison qui produit plus d'énergie qu'elle n'en consomme).

La démarche innovante de Maisons France Confort se retrouve dans son marketing et sa communication ; ainsi le Groupe a fait évoluer ses différents outils et actions pour acquérir de nouveaux clients mais également mieux les informer. L'ensemble des catalogues du Groupe a été repensé pour répondre à l'évolution de l'offre produits. Chaque région et chaque marque disposent ainsi de plaquettes personnalisées et parfaitement adaptées aux spécificités locales.

## 1.7. Approbation et affectation du résultat

### 1.7.1. Approbation du résultat

Nous vous demandons d'approuver les comptes consolidés se soldant par un bénéfice (part du groupe) de 11 468 K€ et les comptes sociaux se soldant par un bénéfice de 16 900 K€.

### 1.7.2. Affectation du résultat

L'affectation du résultat de notre société que nous vous proposons est conforme à la loi et à nos statuts. Nous vous proposons d'affecter le résultat de l'exercice qui s'élève à 16 900 288,93 € de la façon suivante :

#### Origine :

Bénéfice de l'exercice	16 900 288,93 €
Report à nouveau	2 099 046,32 €

#### Affectation :

Aux actionnaires, à titre de dividende	5 688 826,26 €	
A la réserve ordinaire	11 000 000,00 €	
Au report à nouveau	2 310 508,99 €	
<b>Totaux</b>	<b>18 999 335,25 €</b>	<b>18 999 335,25 €</b>

Le dividende revenant à chaque action serait ainsi fixé à 0,82 €.

L'intégralité du montant ainsi distribué est éligible à la réfaction de 40 % mentionnée à l'article 158-3-2° du Code Général des Impôts pour les personnes remplissant les conditions prévues aux termes dudit article.

Certaines personnes physiques peuvent opter pour le prélèvement libératoire au taux de 18 % en vertu et dans les conditions prévues à l'article 117 quater du code général des impôts.

### 1.7.3. Paiement des dividendes

Ce dividende sera payable le 10 juin 2010.

Au cas où, lors de la mise en paiement de ces dividendes, la société détiendrait certaines de ses propres actions, les sommes correspondant aux dividendes non versés à raison de ces actions, seraient affectées au report à nouveau.

### 1.7.4. Distributions antérieures de dividendes

Conformément aux dispositions de l'article 243 bis du Code Général des Impôts, nous vous signalons qu'au cours des trois derniers exercices les distributions de dividendes par action ont été les suivantes :

Au titre de l'exercice	Revenus éligibles à la réfaction pour les		Revenus non éligibles à la réfaction
	Dividendes	Autres revenus	
2006	8 116 983,81 € (1,17 € par action)	Néant	Néant
2007	9 435 126,48 € (1,36 € par action)	Néant	Néant
2008	4 162 555,80 € (0,60 € par action)	Néant	Néant



### 1.7.5. Les charges non déductibles fiscalement (CGI 39-4)

Nous vous demanderons d'approuver le montant global des dépenses et charges visées par les articles 39-4 du Code Général des Impôts, soit la somme de 5 857 € et l'impôt correspondant, soit 2 017 €.

## 1.8. Capital de la société

### 1.8.1. Actionnariat de la société

Le capital social est divisé en 6.937.593 actions.

Nous vous signalons l'identité des personnes détenant directement ou indirectement au 31 décembre 2009, plus de 5 %, de 10%, de 15 %, de 20%, de 25 %, de 33,33 %, de 50%, de 66,66 %, de 90 % et de 95 % du capital social ou des droits de vote aux Assemblées Générales :

MFC PROU-INVESTISSEMENTS	> 50 %
--------------------------	--------

### 1.8.2. Tableau récapitulatif des délégations en matière d'augmentation de capital en cours de validité

En €	Date de l'AGE	Durée de validité (mois)	Date d'expiration de la délégation	Montant autorisé	Augment. réalisée(s) les années précédentes	Augment. réalisées(s) au cours de l'exercice	Montant résiduel au jour de l'étab. du présent tableau
Autorisation d'augmenter le capital avec maintien du DPS	23/05/08	26	23/07/10	312 500 €	0	0	312 500 €
Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS	23/05/08	26	23/07/10	312 500 €	0	0	312 500 €
Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS dans la limite annuelle de 10% du capital avec modalités de fixation du prix de sous. définies	NON	-	-	-	-	-	-
Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS en faveur des adhérents d'un PEE	28/05/09	26	28/07/11	37 500 €	0	0	37 500 €
Autorisation d'augmenter le capital avec suppression du DPS en faveur de ... (catégorie de personnes)	NON	-	-	-	-	-	-
Autoriser d'augmenter le capital en rémunération d'un apport de titres	28/05/09	26	28/07/11	125 000 €	0	0	125 000 €
Autorisation d'émettre des options de souscription d'actions	23/05/08	38	23/07/11	-	-	-	-
Autorisation d'attribuer des actions gratuites à émettre	23/05/08	38	23/07/11	37 500 €	0	0	37 500 €

### 1.8.3. Eléments susceptibles d'avoir une incidence en cas d'offre publique (L. 225-100-3)

En application de l'article L. 225-100-3, nous vous précisons les points suivants susceptibles d'avoir une incidence en matière d'offre publique :

- Il n'existe pas de restriction statutaire à l'exercice des droits de vote ;
- Un pacte d'actionnaires comportant engagement de conservation d'actions dans le cadre des dispositions de l'article 787 b du CGI a été signé le 29 décembre 2009.
- Il n'existe pas de titre comportant des droits de contrôle spéciaux ;
- Il n'existe pas de mécanismes de contrôle prévus dans un éventuel système d'actionnariat du personnel avec des droits de contrôle qui ne sont pas exercés par ce dernier ;

- Les règles de nomination et de révocation des membres du conseil d'administration sont les règles légales et statutaires prévues à l'article 13 décrites au paragraphe 7 ;
- En matière de pouvoirs du conseil d'administration, les délégations en cours sont décrites dans le présent rapport au paragraphe 12 (programme de rachat d'actions) et dans le tableau des délégations d'augmentation du capital ;
- La modification des statuts de notre société se fait conformément aux dispositions légales et réglementaires ;
- Il n'existe pas d'accords particuliers prévoyant des indemnités en cas de cessation des fonctions de membres du conseil d'administration.

#### 1.8.4. Actions d'autocontrôle

Aucune des sociétés du groupe ne possède d'action de la société MAISONS FRANCE CONFORT.

#### 1.8.5. Nombre d'actions propres achetées et vendues par la société au cours de l'exercice (L. 225-211 al. 2)

Dans le cadre d'un programme de rachat d'actions, la Société a procédé entre la date d'ouverture et de clôture du dernier exercice, aux opérations d'achat et de vente d'actions propres, comme suit :

- Nombre d'actions achetées : 202 718 actions  
Cours moyen des achats : 21,08 €
- Nombre d'actions vendues : 208 621 actions  
Cours moyen des ventes : 21,18 €
- Montant total des frais de négociation : 23 K€

A la clôture de l'exercice, les actions propres détenues par la Société se décomposent ainsi :

	Nombre	Valeur évaluée au cours d'achat	Valeur nominale	% du capital	
Actions propres à l'actif du bilan	40 426	188 K€	7,3 K€	0,58%	
Actions propres / contrat de liquidité	2 983	71 K€	0,5 K€	0,04%	
<b>Motifs des acquisitions</b>		<b>% du capital</b>			
Animation du cours				2,92 %	
Actionnariat salarié					
Valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions					
Opérations de croissance externe					
Annulation					
	<b>Animation du cours</b>	<b>Actionnariat salarié</b>	<b>Couverture de valeurs mobilières</b>	<b>Opérations de croissance externe</b>	<b>Annulation</b>
Volume des actions utilisées (en nombre d'actions)	202 718	0	0	0	0

Les actions détenues par la société n'ont fait l'objet d'aucune réallocation à d'autres finalités depuis la dernière autorisation consentie par l'assemblée générale

### 1.9. Conseil d'administration et mandataires sociaux

#### 1.9.1. Liste des mandats et fonctions exercés par les mandataires

La liste des mandats et fonctions exercés par chaque mandataire est résumée dans le tableau ci-après :

Nom des mandataires	Mandat dans la société	Date de nomination ou renouvellement	Date fin mandat	Autre(s) fonction(s) dans la société	Mandats et/ou fonctions dans une autre société (groupe et hors groupe)
Patrick VANDROMME	Administrateur et P.D.G.	23/05/2008	AGO 2014	NEANT	- DG MAISONS DE L'AVENIR - DG OC RESIDENCES - DG MAISONS BERVAL - DG GHPA - DG MJB - DG MJB 18 - DG MAISONS HORIZON - DG AZUR et CONSTRUCTION - DG MCA - DG MILLOT SAS - DG PCA Maisons - DG JAMBERT - Président MFC PROU-INVESTISSEMENTS
Philippe VANDROMME	Administrateur et DG Délégué	18/05/2004	AGO 2010	NEANT	
Christian LOUIS VICTOR	Administrateur	15/05/2007	AGO 2013	NEANT	- PDG Compagnie Européenne de Garanties et Cautions (CEGC) - Gérant CEGI Vertriebsgesellschaft mbH (Allemagne) - Gérant SCESRA SARL - Rep. Perm. CEGC-Administrateur SIAGI - Rep. Perm. CEGC-Administrateur – Vice-Président Surassur SA (Luxembourg) - Gérant CLV Développement SARL - Administrateur CIFA SAS - Administrateur PACEMETAL - Administrateur Financière Quarre S.A.
Willi MUSSMANN	Administrateur	23/05/2006	AGO 2012	NEANT	- Associé dans une société spécialisée dans le conseil et la direction d'entreprises
Gilberte DUC	Administrateur	23/05/2008	AGO 2014	NEANT	
Jean-François CHENE	Administrateur	28/05/2009	AGO 2015	NEANT	- PDG du Groupe DUO SAS

### 1.9.2. Nominations, renouvellements

Nous vous demandons de bien vouloir renouveler en qualité d'administrateur, Monsieur Philippe VANDROMME et ce pour la durée de six années qui expireront en 2016 lors d' l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice écoulé.

### 1.9.3. Jetons de présence

Le montant des jetons de présence alloués au Conseil d'Administration a été fixé à 21 000 € (2 000 x 3 + 1 000 x 2 + 13 000) par l'Assemblée Générale du 28 mai 2009. Cette décision applicable à l'exercice 2009 est maintenue jusqu'à délibération contraire. Le montant individuel des jetons de présence attribués aux administrateurs est indiqué sur le tableau qui suit.

La majeure partie des jetons de présence est attribuée à Madame DUC en sa qualité de doyen d'âge, le solde est réparti entre les autres membres du conseil.

### 1.9.4. Rémunérations des mandataires

Mandataires (quelle que soit la durée du mandat pendant l'exercice)	Dans la société			Dans les sociétés contrôlées	
	Rémunérations		Avantages en nature	Rémunérations	Avantages en nature
Au titre du mandat	Autres rémunérations				
Monsieur Patrick VANDROMME P.D.G.	Rémunération 2009 125 K€ Intéressement 2008 versé sur 2009 NEANT	Jetons présence 1 000 €	NEANT	NEANT	NEANT

Monsieur Philippe VANDROMME Directeur Général		Rémunération 2009 106 K€	Jetons présence 1 000 €	NEANT	NEANT	NEANT
Madame Gilberte Administrateur	DUC	NEANT	Jetons présence 13 000 €	NEANT	NEANT	NEANT
Monsieur Christian VICTOR Administrateur	LOUIS	NEANT	Jetons présence 2 000 €	NEANT	NEANT	NEANT
Monsieur Willi Administrateur	MUSSMANN	NEANT	Jetons présence 2 000 €	NEANT	NEANT	NEANT
Monsieur François CHENE	Jean-	NEANT	Jetons de présence 2 000 €	NEANT	NEANT	NEANT

Les montants sont exprimés en valeurs brutes.

Le Président du conseil d'administration perçoit une rémunération à la fois fixe et proportionnelle. Nous vous rappelons que, compte tenu de la conjoncture, le Président a expressément renoncé au versement de ses primes proportionnelles 2007, 2008 et 2009.

La société n'a pris aucun engagement particulier en matière d'indemnités qui seraient dues à ses mandataires en raison de la cessation ou du changement de leurs fonctions.

## 1.10. Politique en matière de gouvernement d'entreprise

### 1.10.1. Mode d'exercice de la direction générale

Nous vous rappelons qu'au cours de sa séance du 23 mai 2008, le Conseil a décidé de reconduire Monsieur Patrick VANDROMME à la direction générale et en qualité de président du Conseil d'Administration.

Monsieur Philippe VANDROMME a été reconduit dans ses fonctions de directeur général délégué.

### 1.10.2. Description de la politique de gouvernement d'entreprise de la société

La taille de l'entreprise et la structure de son capital très largement familial ont motivé une application limitée des règles préconisées en matière de gouvernement d'entreprise.

### 1.10.3. Description Administrateurs indépendants

Le conseil d'administration comprend trois administrateurs indépendants qui représentent ensemble 60 % des membres et n'entretiennent aucune relation de quelque nature que ce soit avec la société, son groupe ou sa direction qui puisse compromettre l'exercice de sa liberté de jugement.

### 1.10.4. Nombre d'actions devant être détenues par un Administrateur

En l'état actuel, le nombre d'actions devant être détenu par les administrateurs est le nombre déterminé par les statuts.

### 1.10.5. Nombre d'administrateurs élus par les salariés

Il n'y a pas d'administrateur élu par les salariés.

### 1.10.6. Règlement intérieur du conseil

Le conseil, lors de sa délibération du 27 mars 2003, a adopté un règlement intérieur qui, notamment, oblige les administrateurs à s'abstenir de faire concurrence à la société, les oblige à révéler tout conflit d'intérêt, à se documenter, leur interdit d'effectuer des opérations d'initiés et organise précisément le fonctionnement du conseil.

### 1.10.7. Activité des comités au cours de l'exercice écoulé

En raison de la taille et de la structure de la société et du faible nombre d'administrateurs, il n'a pas été créé de comité.

Pour satisfaire à l'obligation légale de mise en place d'un comité d'audit, le conseil, au cours de sa réunion du 17 novembre 2008, a décidé que le Conseil d'administration remplirait cette fonction, considérant que le conseil d'administration, dans sa composition actuelle comprend trois administrateurs indépendants.

### 1.10.3. Opérations sur titres

Les administrateurs n'ont pas effectué d'opérations sur titres.

### 1.11. Autorisation d'attribuer des options de souscription et/ou d'achat d'actions

L'assemblée générale mixte réunie le 23 mai 2008 a autorisé le conseil d'administration à attribuer des options de souscription et/ou d'achat d'actions.

Cette autorisation n'a pas été utilisée au cours de l'exercice approuvé.

### 1.12. Salariés

A la clôture de l'exercice la participation au capital des salariés telle que définie à l'article 225-102 du code de commerce est inexistante.

### 1.13. Conventions réglementées

Nous vous demandons d'approuver les conventions visées à l'article L 225- 38 du code de commerce régulièrement autorisées par le Conseil d'Administration.

Vos commissaires aux comptes vous les présentent et vous donnent à leur sujet toutes les informations requises dans leur rapport spécial qui vous sera lu dans quelques instants.

Depuis la date de clôture de l'exercice, il n'a pas été autorisé de nouvelles conventions.

En conclusion, nous vous demanderons de donner quitus entier et définitif à votre conseil d'administration de sa gestion pour l'exercice clos le 31 décembre 2009, ainsi qu'aux Commissaires aux Comptes pour l'accomplissement de leur mission qu'ils vous relatent dans leur rapport général.

### 1.14. Points divers : autorisation d'un programme de rachat d'actions par la société

Nous vous proposons de conférer au Conseil d'Administration, pour une période de dix huit mois, les pouvoirs nécessaires pour procéder à l'achat, en une ou plusieurs fois aux époques qu'il déterminera, d'actions de la société dans la limite de 10 % du nombre d'actions composant le capital social.

Cette autorisation mettra fin à l'autorisation donnée au Conseil d'Administration par l'Assemblée Générale ordinaire du 28 mai 2009.

Les acquisitions pourront être effectuées par tous moyens en vue de :

- assurer l'animation du marché secondaire ou la liquidité de l'action MAISONS FRANCE CONFORT par l'intermédiaire d'un prestataire de service d'investissement au travers d'un contrat de liquidité conforme à la charte de déontologie de l'AMAFI admise par l'AMF,
- conserver les actions achetées et les remettre ultérieurement à l'échange ou en paiement dans le cadre d'opérations éventuelles de croissance externe, étant précisé que les actions acquises à cet effet ne peuvent excéder 5 % du capital de la société,
- assurer la couverture de plans d'options d'achat d'actions et autres formes d'allocation d'actions à des salariés et/ou des mandataires sociaux du groupe dans les conditions et selon les modalités prévues par la loi, notamment au titre de la participation aux résultats de l'entreprise, au titre d'un plan d'épargne d'entreprise ou par attribution gratuite d'actions,
- assurer la couverture de valeurs mobilières donnant droit à l'attribution d'actions de la société dans le cadre de la réglementation en vigueur,
- procéder à l'annulation éventuelle des actions acquises, sous réserve de l'autorisation à conférer par la présente assemblée générale des actionnaires dans sa septième résolution à caractère extraordinaire.

Ces achats d'actions pourront être opérés par tous moyens, y compris par voie d'acquisition de blocs de titres, et aux époques que le conseil d'administration appréciera, y compris en période d'offre publique dans la limite de la réglementation boursière. Toutefois, la société n'entend pas recourir à des produits dérivés. Le prix maximum d'achat est fixé à 80 € par action. Le montant maximal de l'opération est ainsi fixé à 55.500.720 €.

## 2. Rapport sur l'ordre du jour en matière extraordinaire

### 2.1. Autorisation de réduction de capital (renouvellement)

Nous vous invitons à statuer en matière extraordinaire pour autoriser votre conseil d'administration à annuler, sur ses seules décisions, en une ou plusieurs fois, dans la limite de 10 % du capital soit 693.759 actions, les actions que la société détient ou pourra détenir par suite des rachats réalisés dans le cadre de l'article L 225 – 209 du Code de commerce ainsi qu'à réduire le capital social à due concurrence conformément aux dispositions et réglementaires en vigueur.

### 2.2. Délégation de compétence en vue d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes (renouvellement)

La délégation de compétence en vue d'augmenter le capital social par incorporation de réserves, bénéfiques ou primes, précédemment intégrée dans la délégation d'augmentation de capital par émission d'actions ordinaires ou de valeurs mobilières donnant accès au capital réservées aux actionnaires, expire le 23 juillet 2010.

En conséquence, nous vous demandons de bien vouloir la renouveler et donc conférer au Conseil d'administration pour une nouvelle période de 26 mois la compétence aux fins d'augmenter le capital par incorporation au capital de réserves, bénéfiques, primes ou autres sommes dont la capitalisation serait admise, par l'émission et l'attribution gratuite d'actions ou par l'élévation du nominal des actions ordinaires existantes, ou de la combinaison de ces deux modalités.

Le montant d'augmentation de capital résultant des émissions réalisées au titre de cette délégation ne pourrait pas excéder le montant nominal de 312 500 euros. Ce montant n'inclurait pas la valeur nominale globale des actions ordinaires supplémentaires à émettre éventuellement pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant droit à des actions. Ce plafond serait indépendant de l'ensemble des plafonds prévus par les autres délégations de l'Assemblée.

### 2.3. Autorisation d'augmentation de capital (renouvellement)

Les autorisations conférées à votre Conseil d'Administration pour augmenter le capital avec maintien ou avec suppression du droit préférentiel de souscription par l'assemblée générale du 23 mai 2008 viennent à expiration le 23 juillet 2010.

Nous vous proposons de renouveler au Conseil d'Administration les pouvoirs nécessaires pour augmenter le capital.

Ces autorisations ont pour objet de donner au conseil, dans les délais prévus par la loi, toute latitude pour procéder aux époques de son choix à l'émission d'actions et/ou de toute valeur mobilière donnant accès, immédiatement ou à terme, à une quotité du capital social de la société.

Le montant nominal des augmentations de capital susceptibles d'être réalisées ne pourra être supérieur à 312 500 €. Ce montant inclurait le montant nominal des titres supplémentaires à émettre pour préserver, conformément à la loi, les droits des porteurs de valeurs mobilières donnant accès à terme à une quotité de capital.

Ces émissions pourraient être réalisées avec ou sans droit préférentiel de souscription des actionnaires. Nous vous précisons toutefois que, dans tous les cas d'émission par appel public à l'épargne sans droit préférentiel de souscription, le Conseil d'Administration pourrait conférer aux actionnaires la faculté de souscrire en priorité.

Le prix des titres représentatifs du capital sera déterminé conformément aux dispositions légales.

Ces délégations pourront être utilisées en période d'offre publique d'achat ou d'échange sous réserve que la décision de procéder à l'augmentation de capital soit prise antérieurement au dépôt de l'offre.

Il est enfin envisagé de conférer au conseil les pouvoirs nécessaires pour réaliser sur sa seule décision toute augmentation de capital par incorporation de primes et/ou réserves par voie d'élévation du nominal ou création de titres nouveaux.

#### **2.4. Augmentation de capital réservée aux adhérents d'un PEE (renouvellement)**

L'autorisation conférée à notre Conseil d'Administration de réaliser une augmentation de capital, par application des dispositions de l'article L.225-129 VII et L.125-138 du Code de Commerce et de l'article L.3332-18 et suivants du Code du Travail, a été renouvelée lors de l'assemblée générale extraordinaire du 28 mai 2009 pour une durée de 26 mois expirant le 28 juillet 2011.

Cependant, compte tenu des propositions d'augmentation de capital présentées au point 2.3 du présent rapport, il convient de soumettre à l'assemblée une résolution autorisant le Conseil d'Administration de réaliser une augmentation de capital réservée aux adhérents d'un PEE.

Cette autorisation serait donnée pour une durée de 26 mois expirant le 28 juillet 2012 et mettrait fin à l'autorisation donnée le 28 mai 2009.

#### **2.5. Autorisation de consentir des options (en cours)**

L'autorisation conférée au Conseil d'Administration de consentir des options dans le cadre des dispositions des articles L.225-177 à L.225-185 du Code de Commerce a été renouvelée le 23 mai 2008 pour une durée de 38 mois expirant le 23 juillet 2011. Il n'y a donc pas lieu de la renouveler.

#### **2.6. Autorisation d'augmenter le capital social en vue de rémunérer des apports en nature (en cours)**

L'autorisation conférée au conseil d'administration par l'assemblée générale extraordinaire du 28 mai 2009 pour une durée de 26 mois expire le 28 juillet 2011, il n'y a donc pas lieu de la renouveler.

#### **2.7. Autorisation d'attribuer gratuitement des actions aux membres du personnel salarié (et/ou certains mandataires sociaux) (en cours)**

L'autorisation conférée au conseil d'administration d'attribuer gratuitement des actions aux membres du personnel et/ou à certains mandataires sociaux consentie le 23 mai 2008 expire le 23 juillet 2011, il n'y a donc pas lieu de la renouveler.

Votre conseil vous invite à approuver par votre vote, le texte des résolutions qu'il vous propose et vous remercie de la confiance que vous lui témoignerez ainsi.

**LE CONSEIL D'ADMINISTRATION**

## Résultat de la société MAISONS FRANCE CONFORT S.A. au cours des cinq derniers exercices

NATURE DES INDICATIONS	EXERCICE 2005	EXERCICE 2006	EXERCICE 2007	EXERCICE 2008	EXERCICE 2009
<b>I - Capital en fin d'exercice</b>					
Capital social	1 250 000	1 250 000	1 250 000	1 250 000	1 250 000
Nombre des actions ordinaires existantes	6 937 593	6 937 593	6 937 593	6 937 593	6 937 593
Nombre des actions à dividende prioritaire (sans droit de vote) existantes					
Nombre maximal d'actions futures à créer :					
. Par conversion d'obligations					
. Par exercice de droits de souscription					
<b>II - Opérations et résultats de l'exercice</b>					
Chiffre d'affaires hors taxes	181 306 556	200 715 854	230 413 001	227 006 921	181 805 246
Résultat avant impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	10 069 641	16 603 868	28 469 788	18 602 274	18 779 928
Impôts sur les bénéfices	-177 244	3 152 200	4 202 735	335 304	109 905
Participation des salariés due au titre de l'exercice	0	891 939	1 149 447	0	0
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	11 230 507	11 416 735	20 686 562	15 519 645	16 900 289
Résultat distribué	6 035 706	8 116 984	9 435 126	4 162 556	5 688 826
<b>III - Résultats par action</b>					
Résultat après impôts, participation des salariés mais avant dotations aux amortissements et provisions	1,48 €	1,81 €	3,33 €	2,63 €	2,69 €
Résultat après impôts, participation des salariés et dotations aux amortissements et provisions	1,62 €	1,65 €	2,98 €	2,24 €	2,64 €
Dividende attribué à chaque action (a)	0,87 €	1,17 €	1,36 €	0,60 €	0,82 €
<b>IV - Personnel</b>					
Effectif moyen des salariés employés pendant l'exercice	442	525	587	647	634
Montant de la masse salariale de l'exercice	9 365 861	16 296 540	17 295 573	19 273 943	18 691 206
Montant des sommes versées au titre des avantages sociaux de l'exercice (sécurité sociale, œuvres sociales, etc.)	6 560 140	9 250 549	9 533 506	10 679 173	9 851 113



# COMPTES CONSOLIDÉS 2009

3

<b>1. COMPTES CONSOLIDÉS AU 31 DECEMBRE 2009</b> .....	<b>25</b>
<b>1.1. ETAT DE SITUATION FINANCIERE</b> .....	<b>25</b>
<b>1.2. ETAT DU RESULTAT GLOBAL</b> .....	<b>26</b>
<b>1.3. TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE</b> .....	<b>27</b>
<b>1.4. TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES</b> .....	<b>28</b>
<b>2. NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDÉS</b> .....	<b>29</b>
<b>NOTE 1 FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE</b> .....	<b>29</b>
<b>NOTE 2 REGLES ET METHODES COMPTABLES</b> .....	<b>31</b>
<b>NOTE 3 INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION</b> .....	<b>39</b>
<b>NOTE 4 NOTES SUR LE BILAN CONSOLIDE</b> .....	<b>40</b>
<b>NOTE 5 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE</b> .....	<b>49</b>
<b>NOTE 6 AUTRES INFORMATIONS</b> .....	<b>51</b>
<b>3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS     POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2009</b> .....	<b>53</b>

# 1. COMPTES CONSOLIDES AU 31 DECEMBRE 2009

## ETAT DE SITUATION FINANCIERE

ACTIFS (en K€)	Annexe	31/12/2009 Net	31/12/2008 retraité*
Immobilisations incorporelles	2.2.5 & 4.1	2 144	1 958
Goodwill	2.2.6 & 4.2	36 598	37 110
Immobilisations corporelles	2.2.7 & 4.3	13 960	14 393
Participations entreprises associées	2.2.2 & 4.4	664	623
Autres actifs financiers	2.2.4, 2.2.10 & 4.5	834	810
Impôts différés	2.2.16 & 4.6	593	724
<b>TOTAL ACTIFS NON COURANTS</b>		<b>54 793</b>	<b>55 619</b>
Stocks et en-cours	2.2.8 & 4.7	24 234	24 138
Créances clients	2.2.9, 2.2.14 & 4.8	56 998	80 903
Créances diverses	4.9	23 359	24 853
Actifs d'impôts courants	2.2.16	1 183	2 903
Trésorerie et équivalent de trésorerie	2.2.4 & 4.10	71 215	77 790
<b>TOTAL ACTIFS COURANTS</b>		<b>176 988</b>	<b>210 587</b>
<b>TOTAL DES ACTIFS</b>		<b>231 781</b>	<b>266 206</b>
<b>CAPITAUX PROPRES ET PASSIFS (en K€)</b>	<b>Annexe</b>	<b>31/12/2009 Net</b>	<b>31/12/2008 Net</b>
Capital	2.2.11 & 4.11	1 250	1 250
Primes et réserves	2.2.11 & 4.11	77 208	62 375
Résultat consolidé de l'exercice	2.2.11 & 4.11	11 512	18 902
<b>Total capitaux propres part du groupe</b>		<b>89 970</b>	<b>82 526</b>
Intérêts hors groupe dans les réserves	2.2.11 & 4.11	5	3
Intérêts hors groupe dans le résultat	2.2.11 & 4.11	13	3
<b>Part des intérêts minoritaires dans les capitaux propres</b>		<b>17</b>	<b>5</b>
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES</b>		<b>89 987</b>	<b>82 532</b>
Impôts différés passifs	2.2.17 & 4.12		28
Passifs financiers - part à plus d'un an	4.13	19 481	25 300
Provisions non courantes	2.2.12 & 4.14	186	157
<b>TOTAL PASSIFS NON COURANTS</b>		<b>19 667</b>	<b>25 485</b>
Provisions courantes	2.2.13 & 4.15	5 487	5 804
Passifs financiers à court-terme	4.13	16 216	21 860
Dettes sur contrats en cours	2.2.14 & 4.16	6 157	6 992
Fournisseurs et comptes rattachés	4.17	70 947	93 258
Passifs d'impôt courant	2.2.16	24	792
Autres dettes fiscales et sociales	4.18	22 674	27 608
Autres créditeurs courants	4.19	621	1 876
<b>TOTAL PASSIFS COURANTS</b>		<b>122 127</b>	<b>158 190</b>
<b>TOTAL DES CAPITAUX PROPRES ET DES PASSIFS</b>		<b>231 781</b>	<b>266 206</b>

\* Cf. note 1.2.3

**ETAT DU RESULTAT GLOBAL**

(K€)	Notes	31/12/2009		31/12/2008 retraité*	
		K€	% CA	K€	% CA
<b>CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>2.2.14 &amp; 5.1</b>	<b>395 843</b>	<b>100,0%</b>	<b>499 619</b>	<b>100,0%</b>
Autres produits d'activité		84	0,0%	680	0,1%
Achats consommés	5.2	-313 346	-79,2%	-401 062	-80,3%
Charges de personnel	5.3	-58 531	-14,8%	-63 952	-12,8%
Impôts et taxes	5.4	-3 958	-1,0%	-4 228	-0,8%
Dotations aux amortissements		-1 969	-0,5%	-1 962	-0,4%
Dotations aux provisions nettes	4.15 & 5.5	-262	-0,1%	-831	-0,2%
Autres produits d'exploitation		1 445	0,4%	1 268	0,3%
Autres charges d'exploitation		-1 128	-0,3%	-1 498	-0,3%
<b>RESULTAT OPERATIONNEL COURANT</b>		<b>18 179</b>	<b>4,6%</b>	<b>28 034</b>	<b>5,6%</b>
Autres produits opérationnels		-	0,0%	-	0,0%
Autres charges opérationnelles		-	0,0%	-	0,0%
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>		<b>18 179</b>	<b>4,6%</b>	<b>28 034</b>	<b>5,6%</b>
Produits de trésorerie et d'équivalents de trésorerie	2.2.16 & 5.6	978	0,2%	2 617	0,5%
Coût de l'endettement financier brut	2.2.16 & 5.6	-1 293	-0,3%	-1 603	-0,3%
<b>Coût de l'endettement financier net</b>	<b>2.2.16 &amp; 5.6</b>	<b>-315</b>	<b>-0,1%</b>	<b>1 014</b>	<b>0,2%</b>
Autres produits financiers	2.2.16 & 5.6	17	0,0%	4	0,0%
Autres charges financières	2.2.16 & 5.6	-152	0,0%	-207	0,0%
<b>RESULTAT FINANCIER</b>		<b>-451</b>	<b>-0,1%</b>	<b>810</b>	<b>0,2%</b>
Charge d'impôt	2.2.17 & 5.7	-6 245	-1,6%	-10 045	-2,0%
Quote-part dans les résultats des entreprises associées		41	0,0%	105	0,0%
<b>RESULTAT NET DES ACTIVITES POURSUIVIES</b>		<b>11 525</b>	<b>2,9%</b>	<b>18 905</b>	<b>3,8%</b>
Résultat des activités arrêtées ou en cours de cession	2.2.18		0,0%		0,0%
<b>RESULTAT NET DE LA PERIODE</b>		<b>11 525</b>	<b>2,9%</b>	<b>18 905</b>	<b>3,8%</b>
attribuable au Groupe		11 512		18 902	
attribuable aux intérêts minoritaires		13		3	
Nombre moyen pondéré d'actions en circulation	2.2.19	6 894 184		6 888 281	
Résultat net par action (en Euros)	2.2.19	1,67		2,74	
Résultat net dilué par action (en Euros)	2.2.19	1,67		2,74	
<b>AUTRES ELEMENTS DE RESULTAT GLOBAL</b>					
<b>Résultat net consolidé de la période</b>		<b>11 525</b>		<b>18 905</b>	
Eléments du résultat global reconnus en capitaux propres		-		-	
<b>Résultat global de la période</b>		<b>11 525</b>		<b>18 905</b>	
attribuable au Groupe		11 512		18 902	
attribuable aux intérêts minoritaires		13		3	

\* Cf. note 1.2.3

## TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

(En K€)	Notes	Exercice 2009	Exercice 2008 retraité*
<b>Résultat net consolidé (y compris minoritaires)</b>		<b>11 525</b>	<b>18 904</b>
+/- Dotations nettes aux amortissements et provisions (hors actif circulant)		1 682	2 719
+/- Gains et pertes latents liés aux variations de juste valeur		-	-
+/- Charges et produits calculés liés aux stocks options et assimilés		-	-
+/- Autres produits et charges calculés		-	-
+/- Plus ou moins-values de cession		-103	-165
+/- Profits et pertes de dilution		-	-
+/- Quote-part de résultat liée aux sociétés mises en équivalence		-41	-105
- Dividendes (titres non consolidés)		-	-
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>		<b>13 063</b>	<b>21 353</b>
+ Coût de l'endettement financier net		315	-1 014
+/- Charges d'impôt (y compris impôts différés)		6 245	10 045
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt (A)</b>		<b>19 623</b>	<b>30 384</b>
- Impôt sur les sociétés versé (B)		-5 085	-12 978
+/- Variation du BFR lié à l'activité (C)		-3 969	1 209
<b>FLUX DE TRESORERIE GENERE PAR L'ACTIVITE (D) = (A + B + C)</b>		<b>10 569</b>	<b>18 615</b>
- Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations corporelles et incorporelles		-2 389	-4 253
+ Encaissements liés aux cessions d'immobilisations corporelles et incorporelles		666	533
- Décaissements liés aux acquisitions d'immobilisations financières		-126	-37
+ Encaissements liés aux cessions d'immobilisations financières		102	36
+/- Incidence des variations de périmètre	<b>3.2</b>	-	-4 724
+ Dividendes reçus		-	-
+/- Variations des prêts et des avances consenties		-	17
+ Subventions d'investissement reçues		-	-
+/- Autres flux liés aux opérations d'investissement		-	-
<b>FLUX NET DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS D'INVESTISSEMENT (E)</b>		<b>-1 747</b>	<b>-8 428</b>
+ Sommes reçues des actionnaires lors des augmentations de capital		-	-
- versées par les actionnaires de la société mère		-	-
- versées par les minoritaires de sociétés intégrées		-	-
+ Sommes reçues lors de l'exercice des stocks-options		-	-
+/- Rachats et reventes d'actions propres		64	151
- Dividendes mis en paiement au cours de l'exercice		-	-
- Dividendes versés aux actionnaires de la société mère		-4 132	-9 349
- Dividendes versés aux minoritaires de sociétés intégrées		-2	-2
+ Encaissements liés aux nouveaux emprunts		2 945	12 819
- Remboursements d'emprunts (y compris contrat de location financement)		-11 079	-9 402
- Intérêts financiers nets versés (y compris contrat de location financement)		-315	1 014
+/- Autres flux liés aux opérations de financement		-	-
<b>FLUX NET DE TRESORERIE LIES AUX OPERATIONS DE FINANCEMENT (F)</b>		<b>-12 520</b>	<b>-4 769</b>
+/- Incidence des variations des cours des devises (G)		-	-
<b>VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE (D + E + F + G)</b>		<b>-3 698</b>	<b>5 418</b>
		-	-
<b>TRESORERIE AU DEBUT DE L'EXERCICE</b>		<b>67 375</b>	<b>61 957</b>
+/- Variation de la trésorerie		-3 698	5 418
<b>TRESORERIE A LA CLOTURE DE L'EXERCICE</b>		<b>63 677</b>	<b>67 375</b>
		-	-
<i>dont trésorerie active</i>	<b>4.10</b>	<i>71 215</i>	<i>77 790</i>
<i>dont trésorerie passive (concours bancaires courants)</i>	<b>4.13</b>	<i>-7 539</i>	<i>-10 415</i>

\* Cf. note 1.2.3

## TABLEAU DE VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

(En K€)	Capital	Réserves liées au capital	Titres auto-détenus	Réserv. et résultats conso.	Résultats enreg. direct. en capitaux propres	Total part du groupe	Mino-ritaires	Total
<b>Capitaux propres au 31/12/2007 publiés</b>	1 250	7 021	-699	65 385	0	72 957	5	72 962
Changement de méthode				-136		-136		-136
<b>Capitaux propres au 31/12/2007 retraités</b>	1 250	7 021	-699	65 250	0	72 822	5	72 827
Résultat de la période				18 902		18 902	3	18 904
Eléments du résultat global reconnus en capitaux propres						0		0
<b>Résultat global de la période</b>				18 902		18 902	3	18 904
Opérations sur actions propres			151			151		151
Dividendes				-9 348		-9 348	-2	-9 350
<b>Capitaux propres au 31/12/2008</b>	1 250	7 021	-548	74 804	0	82 526	6	82 532
Résultat de la période				11 512		11 512	13	11 525
Eléments du résultat global reconnus en capitaux propres						0		0
<b>Résultat global de la période</b>				11 512		11 512	13	11 525
Opérations sur actions propres			64			64		64
Dividendes				-4 132		-4 132	-2	-4 134
<b>Capitaux propres au 31/12/2009</b>	1 250	7 021	-485	82 184	0	89 970	17	89 987

## 2. NOTES ANNEXES AUX COMPTES CONSOLIDES

### NOTE 1 FAITS MARQUANTS DE L'EXERCICE

#### 1.1 Prises de participation de l'exercice

Sur l'exercice 2009, la société Foncière Résidences a pris une participation à hauteur de 60 % dans la SCCV du Palais, société créée dans le cadre de la réalisation d'un programme immobilier situé à Meaux.

#### 1.2 Changements de méthodes comptables

En 2009, le Groupe n'a pas procédé à des changements de méthodes comptables, en dehors des obligations IFRS applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009. Les nouvelles normes applicables à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2009 impactant les comptes du Groupe sont détaillées ci-après :

##### 1.2.1 Révision de la norme IAS 1

La révision de la norme IAS 1 conduit essentiellement à l'introduction d'un nouvel état de résultat global. Cet état intègre les produits et charges présentés dans le compte de résultat ainsi que les autres éléments du résultat global. Compte tenu de l'absence d'autres éléments de résultat global, la révision de cette norme n'a pas eu d'incidence sur les comptes du Groupe.

##### 1.2.2 IFRS 8 – Information sectorielle

La norme IFRS 8 – Information sectorielle, obligatoire pour les exercices ouverts à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2009 a été mise en place. Conformément aux dispositions de cette norme, les

secteurs opérationnels retenus ci-après pour présenter l'information sectorielle ont été identifiés sur la base du reporting interne utilisé par la Direction afin de permettre l'allocation des ressources aux différents secteurs ainsi que l'évaluation de leurs performances.

Hormis une activité limitée de promotion immobilière, le Groupe est mono-activité (construction de maisons individuelles) et exerce son activité exclusivement en France. Il n'existe donc pas de « secteurs » à proprement parler, les départements dans lesquels évolue le Groupe n'étant pas exposées à des risques ou une rentabilité différente.

Le Groupe utilise un reporting interne permettant de mesurer les performances du Groupe. Ce reporting s'appuie sur les filiales du Groupe regroupées en sous-groupes, le critère de regroupement utilisé correspondant à une direction opérationnelle assurée par les dirigeants des filiales du Groupe. Les méthodes comptables et d'évaluation retenues pour l'élaboration du reporting financier interne sont identiques à celles utilisées pour l'établissement des comptes consolidés. Les indicateurs présentés sont réconciliés aux comptes consolidés.

Pour l'application de la norme IFRS 8, le Groupe présente les secteurs remplissant les critères de seuil quantitatif (hormis le sous-groupe Foncière Résidences dont l'activité est distincte de l'activité principale du Groupe), les autres secteurs étant regroupés dans une colonne « autres secteurs ».

Les indicateurs par secteur d'activité pour l'exercice 2009 sont détaillés ci-après :

(K€)	Maisons France Confort	Maisons de l'Avenir	Maisons Côte Atlantique	Maisons Bruno Petit (MJB)	OC Résidences	Foncière Résidences	Autres secteurs	TOTAL 31/12/09
Chiffre d'affaires	181 805	39 734	35 551	18 100	23 323	6 758	90 615	<b>395 887</b>
Résultat net	2 013	2 411	1 329	1 803	1 510	(630)	4 252	<b>12 687</b>
Total actif	95 203	20 196	10 961	8 829	11 309	19 441	46 747	<b>212 686</b>
Trésorerie nette	27 071	8 663	2 405	5 312	4 083	(7 089)	23 232	<b>63 677</b>

Les indicateurs par secteur d'activité pour l'exercice 2008 sont détaillés ci-après :

(K€)	Maisons France Confort	Maisons de l'Avenir	Maisons Côte Atlantique	Maisons Bruno Petit (MJB)	OC Résidences	Foncière Résidences	Autres secteurs	TOTAL 31/12/08
Chiffre d'affaires	227 007	50 312	49 659	20 776	29 659	6 924	115 313	<b>499 649</b>
Résultat net	3 622	2 808	3 369	1 891	2 015	(329)	6 789	<b>20 166</b>
Total actif	98 495	27 163	14 821	10 232	12 784	21 352	56 742	<b>241 588</b>
Trésorerie nette	24 529	11 656	4 702	5 107	4 749	(10 032)	26 665	<b>67 375</b>

#### Réconciliation avec les comptes consolidés

(K€)	Chiffre d'affaires	IG inter secteur	Chiffre d'affaires consolidé	Résultat net	Frais de groupe et cotation	Résultat net consolidé	Total Actif	Goodwill	IG inter secteur	Total Actif consolidé
31/12/2009	395 887	(44)	<b>395 843</b>	12 687	(1 162)	<b>11 525</b>	212 686	36 598	(17 502)	<b>231 781</b>
31/12/2008	499 649	(30)	<b>499 619</b>	20 166	(1 262)	<b>18 904</b>	241 588	37 110	(12 492)	<b>266 206</b>

### 1.2.3 Première application des amendements AIP 2008

Chaque année, dans le cadre d'une procédure annuelle d'amélioration des normes, l'IASB propose des amendements sur plusieurs normes IFRS. A ce titre, l'IASB a publié le 22 mai 2008 un amendement portant entre autre sur les méthodes de comptabilisation des catalogues publicitaires (IAS 38).

Les coûts liés à la conception de catalogues doivent être comptabilisés en charges dès que les catalogues sont prêts pour être diffusés (même si la diffusion intervient ultérieurement). Il n'est pas possible de différer la charge et de la comptabiliser lors de la diffusion des catalogues aux clients, ni d'étaler la charge sur la période pendant laquelle le catalogue est utilisé.

L'impact de l'application de cet amendement pour le Groupe n'est pas significatif et peut se résumer dans le tableau ci-après :

#### IMPACT SUR LE BILAN

(K€)	31/12/2008			30/06/2008		
	Avant changement	Après changement	IMPACT	Avant changement	Après changement	IMPACT
<b>ACTIF</b>						
Impôts différés	606	724	118	670	785	115
Créances diverses	25 196	24 853	-343	22 449	22 115	-334
<b>TOTAL INCIDENCES ACTIF</b>	<b>25 802</b>	<b>25 577</b>	<b>-225</b>	<b>23 120</b>	<b>22 900</b>	<b>-220</b>
<b>PASSIF</b>						
Réserves du groupe	62 510	62 375	-135	62 425	62 289	-136
Résultat consolidé de l'exercice	18 991	18 902	-89	10 981	10 897	-84
<b>TOTAL INCIDENCES PASSIF</b>			<b>-225</b>			<b>-220</b>

#### IMPACT SUR LE COMPTE DE RESULTAT

(K€)	31/12/2008			30/06/2008		
	Avant changement	Après changement	IMPACT	Avant changement	Après changement	IMPACT
<b>RESULTAT OPERATIONNEL</b>						
Achats consommés	-400 925	-401 062	-136	-215 150	-215 278	-128
<b>AUTRES POSTES</b>						
Charge d'impôt	-10 092	-10 045	47	-5 948	-5 904	44
<b>TOTAL INCIDENCES RESULTAT</b>			<b>-89</b>			<b>-84</b>
<b>RESULTAT PAR ACTIONS (en €)</b>						
- Résultat net par action	2,76	2,74	-0,02	1,60	1,59	-0,01
- Résultat net dilué par action	2,76	2,74	-0,02	1,60	1,59	-0,01

#### IMPACT SUR LE TABLEAU DE FLUX DE TRESORERIE

(K€)	31/12/2008			30/06/2008		
	Avant changement	Après changement	IMPACT	Avant changement	Après changement	IMPACT
<b>Résultat net consolidé (y compris minorit.)</b>	<b>18 994</b>	<b>18 904</b>	<b>-89</b>	<b>10 982</b>	<b>10 898</b>	<b>-84</b>
<b>Capacité d'autofinancement après coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>21 442</b>	<b>21 353</b>	<b>-89</b>	<b>11 818</b>	<b>11 734</b>	<b>-84</b>
Charges d'impôt (y compris impôts différés)	10 092	10 045	-47	5 948	5 904	-44
<b>Capacité d'autofinancement avant coût de l'endettement financier net et impôt</b>	<b>33 302</b>	<b>33 165</b>	<b>-136</b>	<b>17 362</b>	<b>17 234</b>	<b>-128</b>
Impôt sur les sociétés	-10 092	-10 045	47	-5 948	-5 904	44
Variation du BFR lié à l'activité	1 073	1 209	136	-2 015	-1 887	128
Variation du BFR lié à l'impôt sur les sociétés	-2 886	-2 933	-47	-2 368	-2 412	-44
<b>TOTAL INCIDENCES SUR LES FLUX NET DE TRESORERIE GENERES PAR L'ACTIVITE</b>			<b>0</b>			<b>0</b>
<b>TOTAL INCIDENCES SUR LA VARIATION DE LA TRESORERIE NETTE</b>			<b>0</b>			<b>0</b>

## NOTE 2 REGLES ET METHODES COMPTABLES

### 2.1 DECLARATION DE CONFORMITE ET BASE DE PREPARATION DES ETATS FINANCIERS

#### 2.1.1. Entité présentant les états financiers

MAISONS FRANCE CONFORT S.A. est une entreprise domiciliée en France. Le siège social de la Société est situé 2, route d'Ancinnes – 61000 ALENCON.

Les états financiers consolidés de la Société pour l'exercice clos le 31 décembre 2009 comprennent la Société et ses filiales (l'ensemble désigné comme « le Groupe ») et la quote-part du Groupe dans les entreprises associées ou sous contrôle conjoint.

L'activité du Groupe consiste principalement en la construction de maisons individuelles.

#### 2.1.2 Déclaration de conformité

Les états financiers consolidés ont été établis en conformité avec les IFRS telles qu'adoptées dans l'Union Européenne. Il n'existe pas de divergence pour le Groupe avec les normes IFRS telles qu'issues de IASB.

Les états financiers ont été préparés selon le principe de continuité d'exploitation. La Direction n'a pas connaissance de faits de nature à remettre en cause ce principe.

Les états financiers ont été arrêtés par le Conseil d'Administration du 25 mars 2010 et seront soumis pour approbation à la prochaine Assemblée Générale Ordinaire du 28 mai 2010.

#### 2.1.3 Base de préparation des états financiers

Les états financiers consolidés sont présentés en euro qui est la monnaie fonctionnelle de la Société. Toutes les données financières présentées en euro sont arrondies au millier d'euros le plus proche.

Ils sont préparés selon la convention du coût historique à l'exception de certains éléments notamment les actifs et passifs financiers qui sont évalués à la juste valeur (principalement les valeurs mobilières de placement). Les méthodes utilisées pour évaluer les justes valeurs sont examinées en note 2.2.4.

La préparation des états financiers selon les IFRS nécessite de la part de la direction l'exercice du jugement, d'effectuer des estimations et de faire des hypothèses qui ont un impact sur l'application des méthodes comptables et sur les montants des actifs et des passifs, des produits et des charges. Les valeurs réelles peuvent être différentes des valeurs estimées. Les estimations et les hypothèses sous-jacentes sont réexaminées de façon continue. L'impact des changements d'estimation comptable est comptabilisé au cours de la période du changement et de toutes périodes ultérieures affectées.

Plus spécifiquement, les informations sur les principales sources d'incertitude relatives aux estimations et les jugements exercés pour appliquer les méthodes comptables, qui ont l'impact le plus significatif sur les montants

comptabilisés dans les états financiers, sont décrites dans les notes suivantes :

- l'évaluation des travaux en cours sur les contrats de construction (note 2.2.14) reposant sur la marge prévisionnelle et le degré d'avancement de chaque chantier,
- les provisions pour risques et charges (note 2.2.12) : elles sont constituées pour faire face à des sorties de ressources probables au profit de tiers. Elles comprennent notamment des provisions pour litiges dont le montant est estimé en tenant compte des hypothèses de dénouement les plus probables ainsi que de provisions pour charge de SAV estimées en tenant compte d'un taux statistique déterminé chaque année à partir des éléments de référence SAV propres à chaque société du Groupe. Pour déterminer ces hypothèses, la Direction du Groupe s'appuie, si nécessaire, sur des évaluations réalisées par des experts externes.
- les tests de dépréciation des goodwill et autres éléments incorporels (note 4.1 & 4.2) : la valeur dans les comptes consolidés du Groupe des goodwill est revue annuellement conformément aux principes mentionnés dans la note 4.2. Ces tests de dépréciation sont notamment sensibles aux prévisions financières à 5 ans ainsi qu'au taux d'actualisation retenus pour l'estimation de la valeur d'utilité des UGT.
- Évaluation des provisions pour indemnités de fin de carrière (note 4.14) : le calcul de la provision pour indemnités de départ à la retraite est effectué en interne par le Groupe selon la méthode des unités de crédit projetées. Ce calcul est notamment sensible aux hypothèses de taux d'actualisation, de taux d'augmentation des salaires et au taux de rotation.

### 2.2 PRINCIPES ET METHODES COMPTABLES

Les méthodes comptables exposées ci-dessous ont été appliquées d'une façon permanente à l'ensemble des périodes présentées dans les états financiers consolidés, et d'une manière uniforme par les entités du Groupe.

#### 2.2.1 Evolution des règles et méthodes comptables

Le Groupe a adopté toutes les normes et interprétations nouvelles et révisées, publiées par l'IASB (International Accounting Standards Board) et par l'IFRIC (International Financial Reporting Interpretations Committee) et approuvées par l'Union Européenne, d'application obligatoire à ses opérations à compter du 1er janvier 2009.

L'application de ces nouvelles normes n'a pas eu d'impact significatif sur les comptes du Groupe.

Le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT a décidé de ne pas appliquer les normes publiées par l'IASB, approuvées par l'Union Européenne et applicables par anticipation dès le 1er janvier 2009.



**Nouvelles normes, amendements et interprétations en vigueur au sein de l'Union Européenne d'application obligatoire ou pouvant être appliqués par anticipation pour les exercices ouverts à compter du 1er janvier 2009**

	Norme	Date d'application		Incidences
		UE *	Groupe	
IAS 1 révisée	Présentation des états financiers	01/01/09	01/01/09	Présentation modifiée des états financiers sans incidence
IFRS 8	Secteurs opérationnels	01/01/09	01/01/09	Pas d'incidence significative identifiée
IAS 23 révisée	Coûts d'emprunts	01/01/09	01/01/09	Sans incidence sur les comptes du Groupe
Amendements IFRS 7 (et IFRS 4)	Améliorations des informations sur les instruments financiers	01/01/09	01/01/09	Sans incidence sur les comptes du Groupe
Améliorations annuelles des IFRS (publiées en mai 2008) sauf amendements IFRS 5 et IFRS 1		01/01/09	01/01/09	Sans incidence significative sur les comptes du Groupe
Amendement IFRS 2	Paiements fondés sur des actions Conditions d'acquisition des droits et annulations	01/01/09	01/01/09	Sans incidence sur les comptes du Groupe
Amendements IAS 32 et IAS 1	Instruments financiers remboursables au gré du porteur	01/01/09	01/01/09	Sans incidence sur les comptes du Groupe
Amendements à IAS 27 et IFRS 1	Coût d'une participation dans une filiale, une JV ou entreprise associée	01/01/09	01/01/09	Sans incidence sur les comptes du Groupe
Amendements IAS 39 / IFRIC 9	Dérivés incorporés	30/06/09**	01/01/09	Sans incidence sur les comptes du Groupe
IFRIC 11	Actions propres et transactions intra-groupe	01/03/08	01/01/09	Sans incidence sur les comptes du Groupe
IFRIC 12	Concessions	01/01/08	01/01/10	Sans incidence sur les comptes du Groupe
IFRIC 13	Programme de fidélisation des clients	01/07/08	01/01/09	Sans incidence sur les comptes du Groupe
IFRIC 14	IAS 19 – Limitation de l'actif au titre de prestations définies	01/01/09	01/01/09	Sans incidence sur les comptes du Groupe
IFRIC 15	Contrats de constructions immobilières	01/01/09	01/01/10	Sans incidence sur les comptes du Groupe
IFRIC 16	Couvertures d'un investissement net dans une activité à l'étranger	01/10/08	01/01/10	Sans incidence sur les comptes du Groupe
IFRIC 17	Distribution d'actifs non monétaires aux propriétaires	01/07/09	01/01/10	Sans incidence sur les comptes du Groupe
IFRIC 18	Transferts d'actifs par des clients	01/07/09	01/01/10	Sans incidence sur les comptes du Groupe
IFRS 3 révisée IAS 27 amendée	Regroupements d'entreprises	01/07/09	01/01/10	Sans incidence sur les comptes du Groupe
Améliorations annuelles des IFRS (publiées en mai 2008) uniquement amendements IFRS 5 et IFRS 1		01/07/09	01/01/10	Sans incidence sur les comptes du Groupe
IAS 39	Instruments financiers – Eléments éligibles à la couverture	01/07/09	01/01/10	Sans incidence sur les comptes du Groupe
IFRS 1 révisée	1ère adoption des IFRS	01/07/09	01/01/10	Sans incidence sur les comptes du Groupe

\* applicable aux exercices ouverts à compter de la date indiquée dans cette colonne

\*\* applicable aux exercices clôturés à compter du 30/06/2009

**Nouvelles normes, amendements et interprétations publiées par l'IASB mais non encore approuvées par l'Union Européenne**

	Norme	Date d'application IASB *	Impacts Groupe Attendus
Amendements à IFRS 1	Exemptions complémentaires pour les premiers adoptants	01/01/10	Sans incidence sur les comptes du Groupe
Amendements à IFRS 2	Transactions intra-groupe réglées en trésorerie	01/01/10	Sans incidence sur les comptes du Groupe
Amendements à IAS 32	Classement des droits de souscription émis	01/02/10	Sans incidence sur les comptes du Groupe
Amendement IFRIC 14		01/01/11	Sans incidence sur les comptes du Groupe
IAS 24 révisée	Parties liées	01/01/11	Sans incidence sur les comptes du Groupe
IFRS 9	Instruments financiers – Classification et évaluation	01/01/13	Sans incidence sur les comptes du Groupe
IFRIC 19	Dettes financières réglées par des instruments de capitaux propres	01/07/10	Sans incidence sur les comptes du Groupe
Améliorations annuelles des IFRS (publiées en avril 2009)		01/01/10	Sans incidence sur les comptes du Groupe

\* applicable aux exercices ouverts à compter de la date indiquée dans cette colonne

## 2.2.2 Principes de consolidation

### Filiales

Les sociétés sur lesquelles MAISONS FRANCE CONFORT exerce un contrôle sont consolidées par intégration globale. Le contrôle est présumé exister lorsque la société mère détient, directement ou indirectement, le pouvoir de diriger les politiques financière et opérationnelle d'une entreprise de manière à tirer avantage de ses activités.

Les filiales sont incluses dans le périmètre de consolidation à compter de la date à laquelle le contrôle est transféré effectivement au Groupe et les filiales cédées sont exclues du périmètre de consolidation à compter de la date de perte de contrôle.

Le Groupe comptabilise les participations dans lesquelles il exerce le contrôle selon la méthode de l'intégration globale : les actifs, passifs, produits et charges de la filiale sont intégrés à 100 %, et la quote-part des capitaux propres et du bénéfice net attribuable aux actionnaires minoritaires est présentée distinctement en intérêts minoritaires au bilan et compte de résultat consolidés.

### Coentreprises

Les coentreprises sont les participations de MAISONS FRANCE CONFORT dans lesquelles le pouvoir de diriger les politiques financière et opérationnelle est contractuellement partagé avec une ou plusieurs parties, dont aucune n'exerce seule le contrôle.

Le Groupe comptabilise ses participations dans les entités contrôlées conjointement selon la méthode de l'intégration proportionnelle : les états financiers consolidés incluent la quote-part du Groupe dans les actifs, passifs, produits et charges regroupés, ligne à ligne, avec les éléments similaires de ses états financiers, à compter de la date à laquelle le contrôle conjoint est obtenu jusqu'à la date à laquelle il prend fin.

### Entreprises associées

Les entreprises associées sont les participations dans lesquelles le Groupe exerce une influence notable, c'est-à-dire qu'il a le pouvoir de participer aux politiques financières et opérationnelles de l'entreprise sans en détenir le contrôle. L'influence notable est présumée lorsque la société mère dispose, directement ou indirectement, d'une fraction au moins égale à 20 % des droits de vote de l'entité.

Le Groupe comptabilise ses investissements dans les entreprises associées selon la méthode de la mise en équivalence : la participation dans une entreprise associée est initialement comptabilisée à son coût d'acquisition, puis sa valeur comptable est augmentée ou diminuée pour comptabiliser la quote-part de l'investisseur dans les résultats et les autres variations de capitaux propres de l'entreprise détenue survenues après la date d'acquisition.

### Transactions éliminées dans les états financiers consolidés

Les soldes bilantiels, les pertes et gains latents, les produits et les charges résultant des transactions intragroupe sont éliminés lors de la préparation des états financiers consolidés.

Les gains latents découlant des transactions avec les entreprises associées et les entités sous contrôle conjoint sont éliminés à concurrence des parts d'intérêt du Groupe dans l'entité.

Les pertes latentes sont éliminées de la même façon que les profits latents, mais seulement dans la mesure où elles ne sont pas représentatives d'une perte de valeur.

## 2.2.3 Monnaie étrangère

### Transactions en monnaie étrangère

Les transactions en monnaie étrangère sont enregistrées en appliquant le cours de change en vigueur à la date de transaction.

Il n'existe aucun actif ni passif monétaires libellés en monnaie étrangère à la date de clôture.

### Etats financiers des activités à l'étranger

Le Groupe ne possède aucune activité à l'étranger.

## 2.2.4 Instruments financiers

### Instruments financiers non dérivés

Les instruments financiers non dérivés comprennent les placements dans des instruments de capitaux propres et les titres d'emprunts, les créances et autres débiteurs, la trésorerie et les équivalents de trésorerie, les prêts et emprunts, et les fournisseurs et autres créditeurs. Les instruments financiers non dérivés sont comptabilisés initialement à la juste valeur, majorés, pour les instruments qui ne sont pas à la juste valeur par le biais du compte de résultat, des coûts de transaction directement attribuables. Postérieurement à la comptabilisation initiale, les instruments financiers non dérivés sont évalués comme décrit ci-dessous.

Un instrument financier est comptabilisé si le Groupe devient partie aux dispositions contractuelles de l'instrument. Les actifs financiers sont décomptabilisés si les droits contractuels du Groupe de recevoir les flux de trésorerie liés aux actifs financiers arrivent à expiration ou si le Groupe transfère l'actif financier à une autre partie sans en conserver le contrôle ou la quasi-totalité des risques et avantages. Les achats et les ventes « normalisés d'actifs financiers sont comptabilisés à la date de transaction, i.e. la date à laquelle le Groupe s'engage à acheter ou vendre l'actif. Les passifs financiers sont décomptabilisés si les obligations du Groupe spécifiées au contrat arrivent à expiration ou ont été éteintes ou annulées.

La trésorerie et les équivalents de trésorerie comprennent les fonds en caisse et les dépôts à vue. Les placements considérés comme des équivalents de trésorerie sont facilement convertibles en un montant de trésorerie soumis à un risque négligeable de changement de valeur. Les découverts bancaires remboursables à vue et qui font partie intégrante de la gestion de la trésorerie du Groupe constituent une composante de la trésorerie et des équivalents de trésorerie pour les besoins du tableau des flux de trésorerie. La comptabilisation des produits et charges financiers est analysée en note 2.2.16.

### Placements détenus jusqu'à leur échéance

Lorsque le Groupe a l'intention et la capacité de détenir des titres d'emprunt jusqu'à l'échéance, ils sont classés en tant que placements détenus jusqu'à leur échéance. Après leur comptabilisation initiale, les placements détenus jusqu'à leur échéance sont évalués au coût amorti, selon la méthode du taux d'intérêt effectif, diminué du montant d'éventuelles pertes de valeur.

#### *Actifs financiers disponibles à la vente*

Les placements du Groupe en titres de capitaux propres et en certains titres d'emprunts sont classés en tant qu'actifs disponibles à la vente. Après leur comptabilisation initiale, ils sont évalués à la juste valeur et toute variation en résultant est comptabilisée directement en capitaux propres, à l'exception du montant des pertes de valeur et, pour les éléments monétaires disponibles à la vente, des écarts de change. Lorsque ces placements sont décomptabilisés, le cumul des profits ou pertes comptabilisé en capitaux propres est transféré en résultat.

*Les placements à la juste valeur par le biais du compte de résultat*

Un instrument est classé en tant que placement à la juste valeur par le biais du compte de résultat s'il est détenu à des fins de transactions ou désigné comme tel lors de sa comptabilisation initiale. Les instruments financiers sont désignés comme étant à la juste valeur par le biais du compte de résultat si le Groupe gère de tels placements et prend les décisions d'achat et de vente sur la base de leur juste valeur. Lors de leur comptabilisation initiale, les coûts de transaction directement attribuables sont comptabilisés en résultat lorsqu'ils sont encourus. Les instruments financiers à la juste valeur par le biais du compte de résultat sont évalués à la juste valeur, et toute variation en résultant est comptabilisée en résultat.

#### *Autres*

Les autres instruments financiers non dérivés sont évalués au coût amorti selon la méthode du taux d'intérêt effectif, minoré du montant des pertes de valeur. Les transactions en monnaie étrangère sont enregistrées en appliquant le cours de change en vigueur à la date de transaction.

#### **Instruments financiers dérivés**

Le Groupe n'utilise aucun instrument financier dérivé, ce dernier n'étant pas exposé au risque de change ou de taux.

#### **Instruments financiers composés**

Le Groupe n'utilise aucun instrument financier composé.

#### **Capital**

Le Groupe n'utilise aucun instrument financier composé.

#### *Actions ordinaires*

Les coûts accessoires directement attribuables à l'émission d'actions ordinaires ou d'options sur actions sont comptabilisés en déduction des capitaux propres.

#### *Actions préférentielles*

Toutes les actions composant le capital social du Groupe sont des actions ordinaires.

#### *Rachat d'instruments de capitaux propres*

Si le Groupe rachète ses propres instruments de capitaux propres, le montant de la contrepartie payée, y compris les coûts directement attribuables, est comptabilisé en diminution des capitaux propres. Les actions rachetées sont classées en tant qu'actions propres et déduites des capitaux propres.

#### **2.2.5 Immobilisations incorporelles**

Les incorporels acquis par le Groupe sont évalués à leur coût d'acquisition, diminué du cumul des amortissements et des éventuelles dépréciations. Ils comprennent essentiellement

les marques commerciales et droits assimilés, les droits au bail ainsi que les logiciels informatiques.

Ils sont amortis selon le mode linéaire sur leur durée d'utilité, à l'exception de certaines marques commerciales à durée d'utilité indéterminée détenues par le Groupe, qui ne sont pas amorties.

#### **2.2.6 Goodwill**

Les goodwill (y compris négatifs) résultent de l'acquisition des filiales, entreprises associées et coentreprises.

#### **Acquisitions antérieures au 1er janvier 2004**

Lors de sa transition aux IFRS, le Groupe a choisi de ne retraiter que les regroupements d'entreprises qui ont lieu à compter du 1er janvier 2004. Pour les acquisitions antérieures au 1er janvier 2004, le goodwill représente le montant net comptabilisé selon le référentiel comptable antérieur du Groupe.

#### **Acquisitions réalisées à compter du 1er janvier 2004**

S'agissant des acquisitions d'entreprises ayant eu lieu à compter du 1er janvier 2004, le goodwill représente la différence entre le coût d'acquisition et la part d'intérêt du Groupe dans la juste valeur nette des actifs, passifs et passifs éventuels identifiables acquis. Lorsqu'il en résulte une différence négative (goodwill négatif), elle est comptabilisée immédiatement en résultat.

#### **Acquisitions d'intérêts minoritaires**

Le goodwill résultant de l'acquisition d'intérêts minoritaires d'une filiale représente la différence entre le coût de l'investissement complémentaire et la valeur comptable des actifs nets acquis à la date d'échange.

#### **Evaluation ultérieure**

Le goodwill est évalué à son coût, diminué du cumul des pertes de valeur. S'agissant des entreprises mises en équivalence, la valeur comptable du goodwill est incluse dans la valeur comptable de la participation.

#### **2.2.7 Immobilisations corporelles**

#### **Comptabilisation et évaluation**

Une immobilisation corporelle est évaluée au coût diminué du cumul des amortissements (voir ci-dessous) et du cumul des pertes de valeur (voir méthode comptable décrite en 2.2.10). Le coût des immobilisations corporelles au 1er janvier 2004, date de transition aux IFRS, a été déterminé par référence à leur valeur nette comptable à cette date. Aucune revalorisation des biens immobiliers n'a été opérée. Le coût comprend les dépenses directement attribuables à l'acquisition de l'actif. Le coût d'un actif produit par le Groupe pour lui-même comprend le coût des matières premières, de la main d'œuvre directe et une quote-part appropriée des frais généraux de production.

Lorsque des composants des immobilisations corporelles ont des durées d'utilité différentes, ils sont comptabilisés en tant qu'immobilisations corporelles distinctes (composants majeurs).

#### **Actifs loués**

Les contrats de location d'immobilisations corporelles qui transfèrent au Groupe la quasi-totalité des avantages et les risques inhérents à la propriété des biens sont comptabilisés

au bilan, au démarrage du contrat de location, à la juste valeur du bien loué ou, si celle-ci est inférieure, à la valeur actualisée des paiements minimum au titre de la location.

Les paiements des loyers sont ventilés entre la charge financière et l'amortissement de la dette. Les charges financières sont enregistrées en compte de résultat au poste "Coût de l'endettement financier net".

**Coûts ultérieurs**

Le coût de remplacement d'un composant d'une immobilisation corporelle est comptabilisé dans la valeur comptable de cette immobilisation s'il est probable que les avantages économiques futurs associés à cet actif iront au Groupe et son coût peut être évalué de façon fiable. Les coûts d'entretien courant et de maintenance sont comptabilisés en charges au moment où ils sont encourus.

**Amortissements**

L'amortissement est comptabilisé en charges selon le mode linéaire sur la durée d'utilité estimée pour chaque composant d'une immobilisation corporelle. Les actifs loués sont amortis sur la plus courte de la durée du contrat de location et de leur durée d'utilité. Les terrains ne sont pas amortis. Les durées d'utilité estimées pour la période en cours et la période comparative sont les suivantes :

Type d'immobilisations	Mode	Durée
Constructions sur sol propre	Linéaire	40 ans
Constructions sur sol d'autrui	Linéaire	durée bail
Matériel et outillage	Linéaire	5 à 8 ans
Installations générales	Linéaire	5 à 10 ans
Matériel de transport	Linéaire	3 à 4 ans
Matériel de bureau	Linéaire	3 à 5 ans
Mobilier de bureau	Linéaire	8 à 10 ans

Les modes d'amortissement, les durées d'utilité et les valeurs résiduelles sont révisés à chaque clôture.

**2.2.8 Stocks et en-cours**

Les stocks sont principalement constitués de programmes en cours VEFA et lotissements, de terrains ainsi que du stock relatif à l'atelier de menuiserie d'Alençon.

Les stocks de programmes en cours de développement sont évalués au prix de revient. Ce dernier comprend le prix d'acquisition des terrains, les frais annexes, les taxes, le coût des V.R.D., le coût de construction, les frais fonciers, les frais financiers (relatifs à la durée de réalisation du programme) ainsi que les honoraires et commissions inhérents aux mandats signés en vue de vendre les programmes immobiliers. L'ensemble des dépenses de publicité, y compris celles qui sont directement rattachables aux programmes immobiliers, sont comptabilisées en charges de période.

A chaque date d'arrêté comptable, la fraction de ces dépenses engagée sur des projets pour lesquels les promesses d'achat de terrains ne sont pas signées et pour lesquelles il existe un manque de visibilité sur la probabilité de développement dans un avenir proche, est comptabilisée en charges.

La norme IAS 2 prévoit l'incorporation en stock de frais fixes indirects dans la mesure où ces frais sont clairement identifiables et affectables.

Ces frais doivent être incorporés aux stocks à l'aide de méthodes systématiques et rationnelles appliquées de façon cohérente et permanente à tous les coûts ayant des caractéristiques similaires.

Une partie des frais fixes indirects (salaires, charges sociales et autres charges) relatifs aux départements fonciers, techniques et administration générale qui sont essentiellement composés de frais de développement, de suivi de travaux, de gestion de projet, de gestion après-vente est, pour la partie directement affectable aux programmes immobiliers et engagée postérieurement à la signature de la promesse d'achat du terrain, incorporée aux stocks par le biais d'un coefficient dit de « frais techniques ».

Des provisions sont constituées pour couvrir les pertes prévisibles, lesquelles sont évaluées à partir d'une analyse des données économiques et financières prévisionnelles de chaque projet.

**2.2.9 Contrats de construction en cours**

Les contrats de construction en cours sont comptabilisés selon la méthode telle que définie au paragraphe 2.2.14. Ces contrats figurent :

- à l'actif lorsque le solde du contrat est débiteur (facturation théorique à l'avancement supérieure aux appels de fonds),
- au passif lorsque le solde du contrat est créditeur (facturation théorique à l'avancement inférieure aux appels de fonds).

Les positions actives et passives telles que décrites ci-dessus ne sont pas exigibles.

**2.2.10 Dépréciation**

**Actifs financiers**

Le Groupe considère qu'un actif financier est déprécié s'il existe des indications objectives qu'un ou plusieurs événements ont eu un impact négatif sur les flux de trésorerie futurs estimés de l'actif.

La perte de valeur d'un actif financier évalué au coût amorti correspond à la différence entre sa valeur comptable et la valeur des flux de trésorerie futurs estimés, actualisée au taux d'intérêt effectif d'origine des actifs financiers. La perte de valeur d'un actif financier disponible à la vente est calculée par référence à sa juste valeur actuelle. Un test de dépréciation est réalisé, sur une base individuelle, pour chaque actif financier significatif.

La dépréciation relative aux créances clients est calculée statistiquement en fonction de l'année de la facturation (réception) du chantier.

Les autres actifs sont testés par groupes ayant des caractéristiques de risques de crédit similaires.

Les pertes de valeur sont comptabilisées en résultat. S'agissant des actifs disponibles à la vente, toute perte cumulée qui avait été antérieurement comptabilisée en capitaux propres est transférée en résultat. La perte de valeur est reprise si la reprise peut être objectivement liée à un événement survenant après la comptabilisation de la dépréciation. Pour les actifs financiers évalués au coût amorti et les actifs financiers disponibles à la vente qui représentent des titres d'emprunts, la reprise est comptabilisée en résultat.

Pour les actifs financiers disponibles à la vente qui représentent des titres de capitaux propres, la reprise est comptabilisée directement en capitaux propres.

#### Actifs non financiers

Les valeurs comptables des actifs non-financiers du Groupe, autres que les stocks et les actifs d'impôt différé sont examinées à chaque date de clôture afin d'apprécier s'il existe un quelconque indice qu'un actif a subi une perte de valeur. S'il existe un tel indice, la valeur recouvrable de l'actif est estimée.

Pour les goodwill, les immobilisations incorporelles à durée d'utilité indéterminée ou qui ne sont pas encore prêtes à être mises en service, la valeur recouvrable est estimée à chaque date de clôture ou dès lors qu'il existe un indice de perte de valeur.

Une perte de valeur est comptabilisée si la valeur comptable d'un actif ou de son unité génératrice de trésorerie est supérieure à sa valeur recouvrable. Une unité génératrice de trésorerie est le plus petit groupe identifiable d'actifs qui génère des entrées de trésorerie largement indépendantes des entrées de trésorerie générées par d'autres actifs ou groupes d'actifs. Les pertes de valeur sont comptabilisées dans le compte de résultat.

Une perte de valeur comptabilisée au titre d'une unité génératrice de trésorerie (d'un groupe d'unités) est affectée d'abord à la réduction de la valeur comptable de tout goodwill affecté à l'unité génératrice de trésorerie (au groupe d'unités), puis à la réduction de la valeur comptable des autres actifs de l'unité (du groupe d'unités) au prorata de la valeur comptable de chaque actif de l'unité (du groupe d'unités).

#### Calcul de la valeur recouvrable

La valeur recouvrable d'un actif ou d'une unité génératrice de trésorerie est la valeur la plus élevée entre leur valeur d'utilité et leur juste valeur diminuée des coûts de la vente.

Pour apprécier la valeur d'utilité, les flux de trésorerie futurs estimés sont actualisés au taux, avant impôt, qui reflète l'appréciation courante du marché de la valeur temps de l'argent et des risques spécifiques à l'actif.

#### Reprise de la perte de valeur

Une perte de valeur comptabilisée au titre d'un goodwill ne peut pas être reprise. Pour les autres actifs, le Groupe apprécie à chaque date de clôture s'il existe une indication que des pertes de valeurs comptabilisées au cours de périodes antérieures ont diminué ou n'existent plus. Une perte de valeur est reprise s'il y a eu un changement dans les estimations utilisées pour déterminer la valeur recouvrable.

La valeur comptable d'un actif, augmentée en raison de la reprise d'une perte de valeur ne doit pas être supérieure à la valeur comptable qui aurait été déterminée, nette des amortissements, si aucune perte de valeur n'avait été comptabilisée.

#### 2.2.11 Capitaux propres consolidés

Si le Groupe rachète ses propres instruments de capitaux propres, le montant de la contrepartie payée, y compris les coûts directement attribuables, est comptabilisé en variation des capitaux propres. Les actions rachetées sont classées en tant qu'actions propres et déduites des capitaux propres.

#### 2.2.12 Provisions non courantes

Les employés du Groupe bénéficient de prestations de retraite au travers de régimes à cotisations définies et de régimes à prestations définies qui peuvent être gérés en partie via des régimes de couverture du Groupe.

Les salariés du Groupe sont adhérents aux régimes généraux et complémentaires de retraite français : ces régimes correspondent à des régimes à cotisations définies pour lesquels les obligations du groupe MAISONS FRANCE CONFORT se limitent au paiement de cotisations périodiques, basées sur un pourcentage spécifié des frais de personnel. Les cotisations à ces régimes de retraite à cotisations définies sont portées en charges de personnel dans le résultat de l'exercice.

Pour les régimes à prestations définies, les charges de retraite sont déterminées selon la méthode des unités de crédit projetées à la date prévisionnelle de départ en retraite, avec salaire de fin de carrière, en tenant compte notamment :

- des droits conventionnels en fonction de l'ancienneté acquise par les différentes catégories de personnel,
- du taux de rotation,
- des salaires et appointements incluant un coefficient de charges sociales patronales en vigueur,
- d'un taux de revalorisation annuel des salaires,
- de l'espérance de vie des salariés déterminée à partir de tables statistiques,
- d'un taux d'actualisation de l'engagement de retraite, revu chaque année.

Une partie de l'engagement est couverte par un contrat d'assurance.

La provision pour indemnités de fin de carrière comptabilisée est égale à l'engagement de retraite diminué de la valeur du contrat.

Les écarts actuariels relatifs aux régimes à prestations définies postérieures à l'emploi résultent des changements d'hypothèses actuarielles retenues d'une année sur l'autre dans l'évaluation des engagements et des actifs de couverture ainsi que des conditions de marché effectivement constatées par rapport à ces hypothèses.

Ces écarts sont enregistrés dans la période de leur constatation en résultat.

Les hypothèses actuarielles utilisées pour apprécier la valeur actualisée de l'obligation au titre des provisions pour indemnités de fin de carrière font l'objet d'une mise à jour, notamment le taux d'actualisation de l'engagement, déterminé par référence au taux de marché à la date de clôture, fondé sur les obligations d'entreprises de 1re catégorie.

#### 2.2.13 Provisions courantes

Une provision est comptabilisée au bilan lorsque le Groupe a une obligation actuelle juridique ou implicite résultant d'un événement passé et lorsqu'il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation.

Lorsque l'effet de la valeur temps est significatif, le montant de la provision est déterminé en actualisant les flux de trésorerie futurs attendus au taux, avant impôt, reflétant les appréciations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et lorsque cela est approprié, les risques spécifiques à ce passif.

Les provisions courantes comprennent principalement :

**Les provisions pour litiges**

Elles sont évaluées à hauteur des sorties de ressources probables qu'occasionneront les procès ou litiges en cours dont le fait générateur existait à la date de clôture. Les provisions pour litiges et contentieux comprennent les débours estimés au titre des litiges, contentieux et réclamations de la part des tiers. Elles incluent également les charges relatives aux contentieux de nature sociale ou fiscale.

**Les provisions dites de « Service Après Vente »**

Ces provisions sont destinées à couvrir les coûts supplémentaires mis à la charge du Groupe durant une période d'environ 3 à 4 années après la réception du chantier. Cette provision est constituée sur la base du chiffre d'affaires multiplié par un taux statistique établi sur la base des charges de SAV constatées sur les exercices antérieurs. Ce taux statistique est déterminé chaque année à partir des éléments de référence SAV propres à chaque société du Groupe.

Le Groupe ne comptabilise pas de provision :

**Pour garantie (décennale et trentenaire)**

Aux termes du contrat de construction (article 4-4), le groupe est assuré contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité professionnelle qui pourrait être engagée, en application des articles 1792 et suivants et 2270 du Code Civil. Les contrats multirisques souscrits prévoient :

- la garantie responsabilité décennale telle que définie par les articles 1792 et 1792.2 du Code Civil pour les travaux de bâtiment que le Groupe réalise, soit en qualité de locateur d'ouvrage, soit en qualité de sous-traitant,
- la garantie responsabilité civile que le Groupe peut encourir en raison des préjudices causés à autrui avant ou après la réception des travaux ou encore suite à une erreur d'implantation de l'ouvrage qu'elle réalise en qualité de locateur d'ouvrage,
- les garanties, avant réception des travaux, d'effondrement des ouvrages, attentats, tempête, catastrophes naturelles.

En vertu de ces contrats, seules les franchises par sinistre restent à notre charge. Les franchises éventuellement dues sont provisionnées dans le compte provisions pour risques.

En ce qui concerne la responsabilité civile trentenaire, notre Groupe n'a jamais fait l'objet d'une mise en cause ni d'une condamnation dans ce cadre.

**Pour pertes à terminaison**

Rappelons que les pertes à terminaison sont quasiment inexistantes. Par ailleurs, la durée moyenne de construction (9 mois) et l'homogénéité des contrats limitent un tel risque.

**Pour défaut de sous-traitants**

Le groupe fait appel à des sous-traitants pour la quasi-totalité de la construction de ses maisons.

Dans le cadre des procédures internes au groupe, la signature d'un marché de sous-traitance est subordonnée à la fourniture d'une attestation d'assurance décennale.

En cas de sinistre, la responsabilité du sous-traitant est systématiquement mise en cause par notre assurance ce qui explique l'absence de provisions.

Une note explicative concernant chaque type de provision comptabilisée est détaillée sous la note détaillant l'évolution de ce poste.

**2.2.14 Produits : reconnaissance du chiffre d'affaires**

La majeure partie du chiffre d'affaires du Groupe est constituée du produit de la vente de maisons individuelles issu d'un contrat de construction.

**Contrats de construction**

Lorsque le résultat d'un contrat de construction peut être estimé de façon fiable, les produits et les coûts du contrat sont comptabilisés dans le compte de résultat en fonction du degré d'avancement du contrat.

Les résultats sont dégagés selon la méthode de l'avancement à partir de la date de la programmation du chantier (attestation de financement, propriété du terrain et permis de construire obtenus).

Le pourcentage d'avancement est déterminé sur la base des coûts réels encourus (dans la mesure où ils constituent une correcte appréciation du travail réalisé) par rapport aux coûts totaux budgétés réactualisés périodiquement, comprenant les coûts directement imputables aux chantiers. Ces coûts intègrent :

- les coûts commerciaux rattachables aux contrats pour les agents et les salariés VRP,
- les coûts techniques liés à l'obtention des permis de construire
- la sous-traitance
- les matériaux
- les assurances rattachables au chantier
- la main d'œuvre directe de production

Le chiffre d'affaires ainsi déterminé chantier par chantier est comparé aux avances et acomptes reçus des clients afin de déterminer un solde débiteur ou créditeur chantier par chantier qui sera comptabilisé à l'actif ou au passif du bilan.

Les pertes à terminaison éventuelles, calculées sur la base du coût global, sont intégralement provisionnées dans l'exercice où elles sont constatées. Notons la rareté d'une telle éventualité.

**2.2.15 Paiements au titre de contrats de location**

Les paiements au titre de contrats de location simple sont comptabilisés en charges sur une base linéaire sur la durée du contrat de location. Les avantages reçus font partie intégrante du total net des charges locatives et sont comptabilisés en charges sur la durée du contrat de location.

Les paiements minimaux au titre d'un contrat de location-financement sont ventilés entre charge financière et amortissement de la dette. La charge financière est affectée à chaque période couverte par le contrat de location de manière à obtenir un taux d'intérêt périodique constant à appliquer au solde de la dette restant dû.

Les paiements conditionnels sont comptabilisés en modifiant les paiements minimaux sur la durée restant à courir du contrat lorsque l'ajustement du montant du loyer est confirmé.



### 2.2.16 Produits et charges financiers

Le résultat financier correspond au coût de l'endettement financier brut, diminué des produits de trésorerie, d'équivalents de trésorerie et d'actifs de gestion de trésorerie.

Le coût de l'endettement financier est constitué :

- des charges d'intérêt brutes, relatives à la dette financière courante et non courante,
- des amortissements des actifs ou passifs financiers évalués au coût amorti,
- des résultats de couverture de taux,
- des produits et charges éventuels liés à la comptabilisation à la juste valeur des prêts et dettes financières.

Les produits de trésorerie, d'équivalents de trésorerie et des actifs financiers de gestion de trésorerie sont constitués :

- des produits et charges d'intérêt relatifs à la trésorerie, aux équivalents de trésorerie et aux actifs financiers de gestion de trésorerie,
- des revenus provenant des équivalents de trésorerie et des actifs financiers de gestion de trésorerie,
- des produits et charges sur cessions et variations de la juste valeur des équivalents de trésorerie et des actifs financiers de gestion de trésorerie.

Les escomptes de règlements sont déduits des achats correspondants et sont donc comptabilisés en résultat opérationnel.

Les charges d'intérêt sont comptabilisées en charge de l'exercice au cours duquel elles sont encourues. Le poste contient principalement des charges d'intérêts relatives aux emprunts du Groupe.

Les produits financiers sont quasi exclusivement composés de produits sur placements de trésorerie.

### 2.2.17 Impôt sur le résultat

L'impôt sur le résultat (charge ou produit) comprend la charge (le produit) d'impôt exigible et la charge (le produit) d'impôt différé. L'impôt est comptabilisé en résultat sauf s'il se rattache à des éléments qui sont comptabilisés directement en capitaux propres ; auquel cas il est comptabilisé en capitaux propres. L'impôt exigible est :

- le montant estimé de l'impôt dû au titre du bénéfice imposable d'une période, déterminé en utilisant les taux d'impôt qui ont été adoptés ou quasi adoptés à la date de clôture,
- tout ajustement du montant de l'impôt exigible au titre des périodes précédentes.

L'impôt différé est déterminé et comptabilisé selon l'approche bilantielle de la méthode du report variable pour toutes les différences temporelles entre la valeur comptable des actifs et passifs et leurs bases fiscales.

Les éléments suivants ne donnent pas lieu à la constatation d'impôt différé :

- la comptabilisation initiale du goodwill,
- la comptabilisation initiale d'un actif ou d'un passif dans une transaction qui n'est pas un regroupement d'entreprises et qui n'affecte ni le bénéfice comptable, ni le bénéfice imposable,

- les différences temporelles liées à des participations dans des filiales et des co-entreprises dans la mesure où elles ne s'inverseront pas dans un avenir prévisible.

Les actifs et passifs d'impôt différé sont évalués aux taux d'impôts dont l'application est attendue sur la période au cours de laquelle l'actif sera réalisé et le passif réglé, sur la base des réglementations fiscales qui ont été adoptées ou quasi adoptées à la date de clôture.

Un actif d'impôt différé n'est comptabilisé que dans la mesure où il est probable que le groupe disposera de bénéfices futurs imposables sur lesquels la différence temporelle correspondante pourra être imputée. Les actifs d'impôts différés sont examinés à chaque date de clôture et sont réduits dans la proportion où il n'est plus désormais probable qu'un bénéfice imposable suffisant sera disponible.

L'impôt supplémentaire qui résulte de la distribution de dividendes est comptabilisé lorsque les dividendes à payer sont comptabilisés au passif.

### 2.2.18 Activités abandonnées

Une activité abandonnée est une composante de l'activité du Groupe qui représente une ligne d'activité ou une région géographique principale et distincte, qui a été cédée ou qui est détenue en vue de la vente, ou est une filiale acquise exclusivement en vue de la revente. Le classement comme activité abandonnée a lieu au moment de la cession ou à une date antérieure lorsque l'activité satisfait aux critères pour être classée comme détenue en vue de la vente. Lorsqu'une activité est classée en activité abandonnée, l'état de résultat global comparatif est retraité comme si l'activité avait satisfait aux critères d'une activité abandonnée à compter de l'ouverture de la période comparative.

### 2.2.19 Résultat net par action

Le Groupe présente un résultat par action de base et dilué pour ses actions ordinaires.

Le résultat par action de base est calculé en divisant le résultat attribuable aux porteurs d'actions ordinaires de la Société par le nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation au cours la période.

Le résultat net dilué par action est calculé en retenant l'ensemble des instruments financiers donnant un accès différé au capital de la société consolidante, qu'ils soient émis par celle-ci ou une de ses filiales. La dilution est déterminée instrument par instrument, compte tenu des conditions existantes à la date de clôture et en excluant les instruments antidilutifs.

### 2.2.20 Secteurs opérationnels

Depuis le 1er janvier 2009, le groupe MAISONS FRANCE CONFORT applique la norme IFRS 8 relative à l'information sectorielle qui remplace la norme IAS 14. La Direction générale du Groupe effectuant le suivi financier des différentes activités sur la base d'indicateurs clés comptables (cf. note 1.2.2).

## NOTE 3 INFORMATIONS RELATIVES AU PERIMETRE DE CONSOLIDATION

### 3.1 Liste des sociétés consolidées au 31 décembre 2009

Raison sociale	Activité	Siège	Siret	% Intérêt	Méth. conso.
Maisons France Confort	Construction	2, rte d'Ancinnes - 61000 ALENCON	095 720 314 00012	100,00	Mère
Maisons de l'Avenir	Construction	34 bis rue Jacques Anquetil - 29000 QUIMPER	329 626 261 00021	99,97	IG
Maisons de l'Avenir Loire Atl.	Construction	17 rue Jules Verne - 44000 ORVAULT	444 593 172 00018	99,97	IG
Maisons de l'Avenir Ille et Vilaine	Construction	32b, rue de Rennes - 35510 CESSON SEVIGNE	487 606 626 00017	99,97	IG
Maisons de l'Avenir Morbihan	Construction	36, rue Jean Oberlé - 56000 VANNES	487 421 349 00019	99,97	IG
Maisons de l'Avenir Vendée	Construction	14, rue Claude Chappe - 85000 LA ROCHE SUR YON	492 101 720 00018	99,97	IG
OC Résidences	Construction	160, av Ch. de Gaule - 81100 CASTRES	328 252 671 00024	99,96	IG
OC Résidences Etudes	Bureau d'étude	160, av Ch. de Gaule - 81100 CASTRES	501 029 565 00014	99,96	IG
Maisons Berval	Construction	La Haute Borne - 77100 MAREUIL LES MEAUX	348 279 381 00019	99,97	IG
GHPA (M. Bruno Petit)	Construction	Route de Lourdes - 65290 JUILLAN	349 124 693 00012	100,00	IG
MJB (Bruno Petit)	Construction	360 avenue de la Châtre - 36000 CHATEAUROUX	404 481 491 00029	100,00	IG
MJB 18 (Bruno Petit)	Construction	8, rue Charles Durand - 18000 BOURGES	451 406 854 00021	100,00	IG
Maisons Horizon	Construction	4, rue Pierre Simon de Laplace - 57070 METZ	379 434 459 00044	100,00	IG
Maisons Millot	Construction	83, rue Henri Giffard - 87280 LIMOGES	329 693 279 00054	100,00	IG
Azur et construction	Construction	Rue Charles Dullin - 13500 MARTIGUES	395 037 187 00030	100,00	IG
Constructions Idéale Demeure	Construction	305, rue Giraudeau - 37000 TOURS	390 836 112 00024	100,00	IG
Maisons de la Côte Atlantique	Construction	110, av. du Peyrou - 33370 ARTIGUES PRES BORDEAUX	335 185 146 00024	100,00 *	IG
Maisons Charentes Atlantique	Construction	5, rue Pierre et Marie Curie - 17100 SAINTES	451 406 912 00027	100,00 *	IG
Maisons Côte Atlantique 40	Construction	816, av. du Marechal Foch - 40000 MONT DE MARSAN	492 440 409 00026	100,00 *	IG
Maisons Côte Atlantique 24	Construction	La Cavaille Nord - 24100 BERGERAC	494 150 352 00016	100,00 *	IG
PCA Maisons	Construction	Route de la Seyne - 83190 OLLIOULES	340 743 632 00077	100,00	IG
Morel Constructions	Construction	18 rue Gabriel Poiron - 85600 BOUFFERE	311 570 444 00159	100,00	IG
CTMI	Construction	78 Grand Rue - 68000 COLMAR	401 340 674 00035	100,00	IG
Maison Evolution 77	Construction	3 Chemin Rural - 77148 LAVAL EN BRIE	407 774 603 00044	100,00	IG
Les Bastides	Construction	308, Avenue Sainte-Marguerite - 06200 NICE	403 629 710 00027	100,00	IG
Maisons B. Jambert	Construction	18 Boulevard du General de Gaulle - 49100 ANGERS	344 023 502 00034	100,00	IG
Bati Soft Aquitaine	Construction	110, av. du Peyrou - 33370 ARTIGUES PRES BORDEAUX	480 081 140 00018	100,00 *	IG
Batimo	Construction	83, rue Henri Giffard - 87280 LIMOGES	424 328 037 00017	100,00	IG
Foncière Résidences	Prom. Immob.	2, bvd de Strasbourg - 94130 NOGENT SUR MARNE	421 221 987 00017	100,00	IG
Morel Promotion	Prom. Immob.	18 rue Gabriel Poiron - 85600 BOUFFERE	320 259 450 00049	100,00	IG
SCCV Le Jardin des Escourtines	Prom. Immob.	2, bvd de Strasbourg - 94130 NOGENT SUR MARNE	450 280 896 00017	99,00	IG
SCCV La Gentilhommeière	Prom. Immob.	2, bvd de Strasbourg - 94130 NOGENT SUR MARNE	484 199 146 00016	50,00	IP
SCCV Du Palais	Prom. Immob.	2, bvd de Strasbourg - 94130 NOGENT SUR MARNE	508 508 926 00013	60,00	IG
S.A.R.L. Propriété Familiale	Prom. Immob.	3, rue des Archers - 91150 ETAMPES	308 277 789 00035	29,95	ME
S.A.R.L. GEPHIMO	Prom. Immob.	28, avenue de Chanzy - 95130 FRANCONVILLE	408 494 870 00012	49,80	ME

\* Détention de 75 % avec engagement de rachat de 25 % - Consolidé à 100 % conformément à IAS 32 (cf. note 4.2)

### 3.2 Variations de périmètre sur l'exercice 2009

Aucune variation de périmètre significative n'est intervenue au cours de cet exercice.

#### 3.2.1 Prise de participation SCCV du Palais

La société Foncière Résidences a pris une participation à hauteur de 60 % dans la SCCV du Palais, société créée dans le cadre de la réalisation d'un programme immobilier situé à Meaux.

#### 3.2.2 Fusion Jambert SAS / Loison-Jambert

Au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2009, Jambert SAS a procédé à l'absorption de sa mère Loison-Jambert avec effet rétroactif au 1<sup>er</sup> janvier 2009. Cette opération n'a eu aucune incidence sur les comptes du Groupe.



## NOTE 4 NOTES SUR LE BILAN CONSOLIDE

### 4.1 Immobilisations incorporelles

Brut	Frais de développement	Concessions, brevets et droits assimilés	Autres immobilisations incorporelles	Total
<b>01/01/2008</b>	-	<b>1 295</b>	<b>1 828</b>	<b>3 123</b>
Variations de périmètre	-	28	16	<b>44</b>
Investissements et autres augmentations	-	98	48	<b>146</b>
Cessions et réductions diverses	-	(172)	(7)	<b>(179)</b>
<b>31/12/2008</b>	-	<b>1 248</b>	<b>1 885</b>	<b>3 133</b>
<b>Flux 2009</b>				
Variations de périmètre	-	-	-	-
Investissements et autres augmentations	-	121	250	<b>371</b>
Cessions et réductions diverses	-	(2)	(74)	<b>(76)</b>
<b>31/12/2009</b>	-	<b>1 367</b>	<b>2 061</b>	<b>3 428</b>
Amortissements, dépréciations et pertes de valeur	Frais de développement	Concessions, brevets et droits assimilés	Autres immobilisations incorporelles	Total
<b>01/01/2008</b>	-	<b>1 080</b>	<b>65</b>	<b>1 145</b>
Variations de périmètre	-	20	12	<b>32</b>
Cessions et réductions diverses	-	(172)	(7)	<b>(179)</b>
Dotations et reprises	-	168	9	<b>177</b>
<b>31/12/2008</b>	-	<b>1 096</b>	<b>79</b>	<b>1 175</b>
<b>Flux 2009</b>				
Variations de périmètre	-	-	-	-
Cessions et réductions diverses	-	(7)	(59)	<b>(66)</b>
Dotations et reprises	-	106	69	<b>175</b>
<b>31/12/2009</b>	-	<b>1 196</b>	<b>88</b>	<b>1 284</b>
Net	Frais de développement	Concessions, brevets et droits assimilés	Autres immobilisations incorporelles	Total
<b>31/12/2008</b>	-	<b>152</b>	<b>1 806</b>	<b>1 958</b>
<b>31/12/2009</b>	-	<b>171</b>	<b>1 973</b>	<b>2 144</b>

Les marques et droits au bail qui ne sont plus exploités ont été dépréciés en totalité pour leur valeur d'acquisition. Pour les éléments incorporels qui demeurent exploités par le groupe, la valeur inscrite au bilan est justifiée au regard :

- des ventes effectuées au cours de l'exercice en ce qui concerne les marques,
- de la localisation des droits au bail.

### 4.2 Goodwill

#### Evolution de la valeur nette de la rubrique au 31/12/2009

Brut	Valeur brute	Dépréciation	Valeur nette
<b>01/01/2008</b>	<b>33 638</b>	-	<b>33 638</b>
Changements de périmètre	5 766	-	5 766
Ajustements prix de cession	(2 294)	-	(2 294)
Perte de valeur (dotation)	-	-	-
<b>31/12/2008</b>	<b>37 110</b>	-	<b>37 110</b>
<b>Flux 2009</b>			
Changements de périmètre	-	-	-
Ajustements prix de cession	(512)	-	(512)
Perte de valeur (dotation)	-	-	-
<b>31/12/2009</b>	<b>36 598</b>	-	<b>36 598</b>

**Répartition du goodwill par unité génératrice de trésorerie (UGT)**

Goodwill net	31/12/2009	31/12/2008
Maisons de l'avenir	1 347	1 347
OC Résidences	1 000	1 000
Maisons BERVAL	731	731
GHPA	601	601
MJB	1 104	1 104
Maisons Horizon	1 211	1 211
Azur & Construction	1 572	1 572
Constructions Idéale Demeure	2 068	2 068
Maisons de la Côte Atlantique	12 579	12 709
Maisons MILLOT	1 844	1 844
PCA Maisons	4 052	4 056
MOREL Constructions	3 101	3 101
CTMI	667	984
Maison Evolution 77	1 036	1 036
Les Bastides	1 161	1 161
Groupe Jambert	2 524	2 585
<b>TOTAL</b>	<b>36 598</b>	<b>37 110</b>

**Engagement de rachat des intérêts minoritaires de la société Maisons de la Côte Atlantique**

Le Groupe a procédé à l'acquisition de 75 % de la société "Maison de la Côte Atlantique" en février 2006. Les 25 % restant à acquérir ont fait l'objet d'une promesse unilatérale d'achat à réaliser entre le 30 avril et le 30 juin 2011. Cet engagement de rachat d'intérêts minoritaires a été enregistré en dettes financières.

L'évolution du montant du goodwill constatée au cours de l'exercice sur la société Maisons de la Côte Atlantique provient de la revalorisation de la part des 25 % restant à acquérir, cette dernière étant déterminée en fonction des résultats 2006 à 2010.

Cette revalorisation a pour contrepartie le poste « dettes financières ». La part de cette revalorisation liée à la désactualisation de la dette a été comptabilisée en frais financiers.

**Compléments de prix sur acquisition de titres**

A ce jour, hormis la société PCA Maisons, les acquisitions de toutes les filiales du groupe Maisons France Confort ont été réalisées avec un prix ferme et définitif. Ces acquisitions prévoyaient néanmoins une garantie de passif. Aucune garantie de passif n'a été activée à ce jour.

Le montant du complément de prix évalué est comptabilisé en dettes financières.

**Tests de dépréciation**

Les écarts d'acquisition ont fait l'objet d'un test de perte de valeur conformément à la norme IAS 36, « Dépréciation d'actifs ». Désormais, la norme IAS 36 impose comme niveau le plus grand, les secteurs opérationnels tels que le défini IFRS 8. Cela a donc conduit le Groupe à réaliser ces tests de pertes de valeur selon les secteurs opérationnels définis conformément à IFRS 8.

La valeur recouvrable d'un actif ou d'une unité génératrice de trésorerie (U.G.T.) est la valeur la plus élevée entre leur valeur d'utilité et leur juste valeur diminuée des coûts de la vente.

Pour apprécier la valeur d'utilité, le Groupe a procédé à une actualisation des flux de trésorerie futurs déterminés selon la méthode DCF. Ce calcul a été réalisé à la clôture des comptes de l'exercice 2009 sur la base de projections de flux de trésorerie sur une période de cinq ans issues des plans et budgets approuvés par le management en tenant compte, pour les 18 premiers mois, du carnet de commandes existant à fin décembre 2009.

Les cash-flows libres sont déterminés sur la base d'hypothèses raisonnables et documentées. Le Groupe a utilisé les prévisions établies en fin d'exercice du plan à cinq ans. La valeur terminale est calculée à partir des flux de l'année 5 projetés à l'infini et actualisés. Les tests de recouvrabilité des actifs sont effectués sur la base des UGT pour l'ensemble des actifs (actifs globaux). Ces actifs comprennent les écarts d'acquisitions et les actifs à durée de vie déterminée (actifs corporels et besoin en fonds de roulement net).

Le taux d'actualisation retenu pour déterminer la valeur d'utilité au 31 décembre 2009 s'établit à 10,40% après impôt. Ce taux est calculé sur la base du coût moyen des capitaux employés et intègre une prime de marché de 8.49% et une prime de risque (Beta) de 0,737. Le Groupe utilise un seul taux d'actualisation car les secteurs géographiques et les secteurs d'activité n'ont pas de caractéristiques spécifiques qui pourraient influencer sur le taux d'actualisation.

Aucun indice de perte de valeur n'a été décelé au 31 décembre 2009 sur les UGT du Groupe.

Pour chaque UGT, une analyse de sensibilité du calcul à la variation des paramètres clés a été réalisée (hausse du taux d'actualisation de 100 points de base, baisse du taux de croissance des années 2 à 5 de 100 points de base). Aucun des tests réalisés n'a fait apparaître de perte de valeur et ne remet en cause les valeurs nettes comptables.

#### 4.3 Immobilisations corporelles

Les mouvements de l'exercice relatifs à la valeur brute des immobilisations corporelles et des amortissements correspondants peuvent être résumés comme suit :

Brut	Terrains et constructions	Installations, matériels et outillage	Autres immobilisations corporelles	Immobilisations en cours	Total
<b>01/01/2008</b>	<b>10 326</b>	<b>855</b>	<b>9 179</b>	<b>432</b>	<b>20 793</b>
Virements de rubriques et autres					-
Variations de périmètre	114	7	741	11	874
Investissements et autres augmentations	2 450	129	1 093	425	4 097
Cessions et réductions diverses	(326)	(41)	(610)		(977)
<b>31/12/2008</b>	<b>12 564</b>	<b>950</b>	<b>10 404</b>	<b>868</b>	<b>24 787</b>
dont locations financements	-	-	169	-	169
<b>Flux 2009</b>					
Virements de rubriques et autres	1 054		1	(1 165)	(110)
Variations de périmètre					-
Investissements et autres augmentations	560	107	848	510	2 024
Cessions et réductions diverses	(494)	(16)	(614)		(1 124)
<b>31/12/2009</b>	<b>13 684</b>	<b>1 041</b>	<b>10 638</b>	<b>213</b>	<b>25 577</b>
dont locations financements	-	-	169	-	169
Amortissements, dépréciations et pertes de valeur	Terrains et constructions	Installations, matériels et outillage	Autres immobilisations corporelles	Immobilisations en cours	Total
<b>01/01/2008</b>	<b>2 997</b>	<b>612</b>	<b>5 161</b>	<b>-</b>	<b>8 770</b>
Virements de rubriques et autres					
Variations de périmètre	36	6	375		418
Cessions et réductions diverses	(54)	(40)	(515)		(609)
Dotations et reprises	269	142	1 405		1 815
<b>31/12/2008</b>	<b>3 247</b>	<b>720</b>	<b>6 426</b>	<b>-</b>	<b>10 394</b>
dont locations financements	-	-	169	-	169
<b>Flux 2009</b>					
Virements de rubriques et autres					
Variations de périmètre					-
Cessions et réductions diverses	(94)	(16)	(461)		(571)
Dotations et reprises	333	104	1 357		1 794
<b>31/12/2009</b>	<b>3 486</b>	<b>809</b>	<b>7 322</b>	<b>-</b>	<b>11 617</b>
dont locations financements	-	-	169	-	169
Net	Terrains et constructions	Installations, matériels et outillage	Autres immobilisations corporelles	Immobilisations en cours	Total
<b>31/12/2008</b>	<b>9 317</b>	<b>230</b>	<b>3 978</b>	<b>868</b>	<b>14 393</b>
dont locations financements	-	-	-	-	-
<b>31/12/2009</b>	<b>10 198</b>	<b>232</b>	<b>3 316</b>	<b>213</b>	<b>13 960</b>
dont locations financements	-	-	-	-	-

#### 4.4 Participations dans les entreprises associées

Le détail du poste "Titres mis en équivalence" au bilan se décompose de la façon suivante :

(En milliers d'€uros)	GEPHIMO	Propriété Familiale	TOTAL
<b>01/01/2008</b>	<b>152</b>	<b>366</b>	<b>518</b>
Variations de périmètre			-
Quote-part de résultat	22	83	105
<b>31/12/2008</b>	<b>174</b>	<b>449</b>	<b>623</b>
Variations de périmètre			-
Quote-part de résultat	37	4	41
<b>31/12/2009</b>	<b>210</b>	<b>454</b>	<b>664</b>

Le tableau suivant résume les informations financières relatives aux investissements dans les entreprises associées :

(En milliers d'€uros)	GEPHIMO		Propriété familiale	
	2009	2008	2009	2008
Actif non courant	10	29	-	-
Actif courant	4 515	6 446	5 309	13 481
<b>TOTAL ACTIF</b>	<b>4 524</b>	<b>6 476</b>	<b>5 309</b>	<b>13 481</b>
Capitaux propres	423	349	1 515	1 500
Passif non courant	2 790	3 894	362	305
Passif courant	1 312	2 233	3 432	11 676
<b>TOTAL PASSIF</b>	<b>4 524</b>	<b>6 476</b>	<b>5 309</b>	<b>13 481</b>
Chiffre d'affaires	4 632	1 799	5 729	4 577
Résultat opérationnel	246	110	144	440

#### 4.5 Autres actifs financiers

Brut	Participations non consolidées	Prêts	Autres actifs financiers	Total
<b>01/01/2008</b>	<b>0</b>	<b>142</b>	<b>636</b>	<b>778</b>
Virements de rubriques et autres				-
Variations de périmètre	43		43	86
Investissements et autres augmentations		15	37	52
Cessions et réductions diverses	(43)	(32)	(31)	(106)
<b>31/12/2008</b>	<b>0</b>	<b>125</b>	<b>685</b>	<b>810</b>
<b>Flux 2009</b>				
Virements de rubriques et autres				-
Variations de périmètre				-
Investissements et autres augmentations		44	82	126
Cessions et réductions diverses		(18)	(84)	(102)
<b>31/12/2009</b>	<b>0</b>	<b>151</b>	<b>683</b>	<b>834</b>
<b>Amortissements, dépréciations et pertes de valeur</b>				
	Participations non consolidées	Prêts	Autres actifs financiers	Total
<b>31/12/2008</b>	-	-	-	-
<b>Flux 2009</b>				
Variations de périmètre				-
Cessions et réductions diverses				-
Dotations et reprises				-
<b>31/12/2009</b>	-	-	-	-
<b>Net</b>	<b>Participations non consolidées</b>	<b>Prêts</b>	<b>Autres actifs financiers</b>	<b>Total</b>
<b>31/12/2008</b>	<b>0</b>	<b>125</b>	<b>685</b>	<b>810</b>
<b>31/12/2009</b>	<b>0</b>	<b>151</b>	<b>683</b>	<b>834</b>

#### 4.6 Impôts différés

Impôts différés actif	31/12/2009	31/12/2008
Provisions non déductibles	321	345
Activation déficits	29	31
Frais d'acquisition de titres	156	232
Charges de catalogues		118
Autres	88	(2)
<b>TOTAL</b>	<b>593</b>	<b>724</b>

#### 4.7 Stocks et en-cours

Les stocks au 31 décembre 2009 ainsi que leur évolution en valeur brute par rapport à l'exercice précédent se présentent ainsi :

Stocks	31/12/2009			31/12/2008		
	Brut	Dép.	Net	Brut	Dép.	Net
Terrains	10 923	(115)	10 808	11 079	(124)	10 955
Matières premières atelier menuiserie	512		512	443		443
Encours de production de biens	13 317	(402)	12 915	12 955	(215)	12 739
<b>TOTAL</b>	<b>24 752</b>	<b>(517)</b>	<b>24 234</b>	<b>24 477</b>	<b>(339)</b>	<b>24 138</b>

Les stocks de terrains et VEFA appartenant à la société Foncière Résidences (16.8 M€) ont été valorisés en tenant compte de l'engagement de la direction de ne pas céder ces actifs à un prix inférieur à la valeur nette comptable durant l'exercice 2010.

#### 4.8 Créances clients

Clients	31/12/2009			31/12/2008		
	Brut	Dép.	Net	Brut	Dép.	Net
Créances clients sur contrat en cours (net)	47 122	-	47 122	68 416	-	68 416
Créances clients sur contrats facturés	11 630	(1 755)	9 875	14 247	(1 761)	12 486
<b>TOTAL</b>	<b>58 752</b>	<b>(1 755)</b>	<b>56 998</b>	<b>82 663</b>	<b>(1 761)</b>	<b>80 903</b>

Décomposition créances sur contrats en cours	31/12/2009	31/12/2008	Variation
Créances clients sur contrats en cours	179 192	267 484	(88 292)
Acomptes reçus	(135 127)	(203 426)	68 299
<b>SOLDE</b>	<b>44 066</b>	<b>64 058</b>	<b>(19 992)</b>
Soldes débiteurs (actifs)	47 122	68 416	(21 294)
Soldes créditeurs (passifs)	(3 057)	(4 359)	1 302

Echéancier des créances échues non dépréciées	< 1 mois	30 à 60 jours	60 à 90 jours	> 90 jours
Clients au 31 décembre 2009	5 883	259	150	1 974

#### 4.9 Créances diverses

Le poste « Créances diverses » au 31 décembre 2009 ainsi que son évolution par rapport à l'exercice précédent se présente ainsi :

(K€)	31/12/2009	31/12/2008	Variation
Etat - créances de TVA	6 769	10 084	- 3 315
Etat - autres créances	285	192	+ 94
Acomptes versés sur ventes portefeuille	3 194	6 164	- 2 970
Autres débiteurs	13 110	8 413	+ 4 697
<b>TOTAL CREANCES DIVERSES</b>	<b>23 359</b>	<b>24 853</b>	<b>- 1 494</b>

#### 4.10 Trésorerie et équivalent de trésorerie

Ce poste se décompose comme suit :

(K€)	31/12/2009	31/12/2008	Variation
Valeurs mobilières de placement	50 959	54 530	-3 570
Disponibilités	20 256	23 261	-3 005
<b>TOTAL TRESORERIE</b>	<b>71 215</b>	<b>77 790</b>	<b>- 6 575</b>

#### 4.11 Capitaux propres consolidés

Au 31 décembre 2009, le capital social de MAISONS FRANCE CONFORT SA est constitué de 6 937 593 actions ordinaires, entièrement libérées d'une valeur nominale de 0.18 €.

(K€)	31/12/2009	31/12/2008
Capital social	1 250	1 250
Prime d'émission	7 021	7 021
Réserve légale	125	125
Réserves réglementées		
Réserves du groupe	67 963	51 517
Report à nouveau	2 099	3 711
Résultat groupe	11 512	18 902
<b>TOTAL CAPITAUX PROPRES – PART DU GROUPE</b>	<b>89 970</b>	<b>82 526</b>

Les variations relatives à ce poste ont été détaillées dans le tableau « variation des capitaux propres ».

#### Variations de capitaux propres liées aux transactions avec les actionnaires

(K€)	31/12/2009	31/12/2008	Variation
Actions d'auto-contrôle (1)	64	151	(87)
<b>TOTAL</b>	<b>64</b>	<b>151</b>	<b>(87)</b>

(1) La réserve d'actions d'autocontrôle comprend le coût des actions de la société détenues par le Groupe.

Les variations constatées au cours de l'exercice proviennent des mouvements d'achats et de ventes dans le cadre de l'animation du cours.

Au 31 décembre 2009, la société MAISONS FRANCE CONFORT détient 43 409 actions propres pour un montant de 259 K€.

#### Dividendes

Le montant des dividendes versés par la société mère est le suivant :

	Exercice 2009	Exercice 2008	Exercice 2007
Dividende versé (K€)	4 162,6	9 435,1	8 117,0
Soit, par actions ordinaires (€uros)	0,60	1,36	1,17

\* y compris dividendes versés sur actions propres

#### Gestion des capitaux propres

Le Groupe gère son capital dans le cadre d'une politique financière équilibrée, destinée à la fois à préserver sa continuité d'exploitation, sa capacité à investir dans des projets créateurs de valeur, et à rémunérer de façon attractive les actionnaires.

Cette politique a conduit MAISONS FRANCE CONFORT à établir des objectifs successifs de gearing et de rémunération des actionnaires. Les objectifs actuels sont les suivants :

- S'agissant de l'endettement, le recours systématique à l'emprunt dans le cadre du financement de la croissance externe sera conservé tant que les conditions d'octroi de crédit pour le Groupe resteront favorables. De plus, le gearing sera maintenu, à moyen terme, à un niveau négatif dans les conditions actuelles de marché,
- Le Conseil d'Administration examinera chaque année la possibilité d'une rémunération additionnelle des actionnaires en fonction des prévisions de cash-flow et des projets d'investissements du Groupe.

#### 4.12 Impôts différés passif

Impôts différés passifs	31/12/2009	31/12/2008
Autres		28
<b>TOTAL</b>	<b>-</b>	<b>28</b>

#### 4.13 Dette financière nette

La notion d'endettement financier net, telle que définie par le Groupe, peut être détaillée de la façon suivante :

Endettement net	31/12/2009	31/12/2008
Trésorerie et équivalents de trésorerie	71 215	77 790
Actifs financiers de gestion de trésorerie	-	-
<b>Trésorerie active (A)</b>	<b>71 215</b>	<b>77 790</b>
Dettes financières non courantes	19 481	25 300
Dettes financières courantes	16 216	21 860
<b>Endettement brut (B)</b>	<b>35 697</b>	<b>47 159</b>
<b>Endettement net (B)-(A)</b>	<b>(35 518)</b>	<b>(30 631)</b>

La répartition de la dette financière nette du Groupe par catégories et par échéances est la suivante au 31 décembre 2009 :

(K€)	31/12/2009	Part à - d'un an	De 1 à 5 ans	A + de 5 ans
Emprunts auprès des établissements de crédit	21 108	7 924	13 050	134
Concours bancaires	7 539	7 539		
Fonds de participations	1 558	225	1 333	
Intérêts courus	115	115		
Autres emprunts et dettes financières	5 378	414	4 964	
<b>TOTAL PASSIFS FINANCIERS</b>	<b>35 697</b>	<b>16 216</b>	<b>19 347</b>	<b>134</b>

Tous les emprunts ont été contractés en euros (aucune exposition au risque de change). Tous les emprunts ont été contractés à taux fixe.

#### 4.14 Provisions non courantes

Les provisions non courantes sont constituées des provisions pour indemnités de départ en retraite des salariés. L'évolution de ce poste se décompose comme suit :

(K€)	Avantages au personnel
<b>01/01/2008</b>	<b>103</b>
Changements de périmètre	39
Dotations	15
Reprises utilisées	
<b>31/12/2008</b>	<b>157</b>

##### Flux 2009

Changements de périmètre	
Dotations	34
Reprises utilisées	
Reprises non utilisées	(4)
<b>31/12/2009</b>	<b>186</b>

Le groupe externalise la gestion de ses indemnités de départ en retraite auprès d'une compagnie d'assurance. Cette gestion externe n'exonère pas le groupe de son obligation juridique ou implicite de payer. Les engagements ont fait l'objet d'une évaluation au 31/12/2009 selon la méthode rétrospective des unités de crédit projetées avec salaire de fin de carrière (conforme à la norme IAS 19) dont les caractéristiques sont les suivantes :

#### Principales hypothèses actuarielles

	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Taux d'actualisation	5,09%	4,9%	5,5%	4,6%	4,0%
Taux de rendement attendu des actifs du régime	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%
Taux attendu d'augmentation future des salaires	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%	2,0%

Hypothèse de départ retenue	: départ volontaire à l'âge moyen de 63 ans
Taux de rotation retenue	: rotation lente (Employés / Cadres) - rotation forte (VRP)
Taux de charges patronales retenues	: 42 % (Employés / Cadres) - 30 % (VRP)

L'incidence de la variation de 1 % du taux d'actualisation est une variation du montant de la provision pour indemnités de fin de carrière de 0,2 million d'euros.

**Charges comptabilisées dans le compte de résultat au titre des indemnités de fin de carrière**

(en milliers d'euros)	31/12/2009	31/12/2008
Coût des services rendus	-188	-180
Charges d'intérêt sur l'obligation	-67	-76
Gains/pertes actuariels	273	287
Rendement attendu des actifs du régime	-47	-46
<b>Charge comptabilisée</b>	<b>-29</b>	<b>-15</b>
dont dotation nette aux provisions	-29	-15
dont charges de personnel		

**Montants comptabilisés au bilan au titre des indemnités de fin de carrière**

	31/12/2009	31/12/2008	31/12/2007	31/12/2006	31/12/2005
Valeur actualisée des obligations	1 337	1 367	1 222	1 132	1 059
Juste valeur des actifs du régime	-1 151	-1 210	-1 163	-1 074	-1 045
<b>Déficit des régimes provisionnés</b>	<b>186</b>	<b>156</b>	<b>59</b>	<b>58</b>	<b>14</b>

**Variations de la valeur actualisée de l'obligation au titre des indemnités de fin de carrière**

(en milliers d'euros)	31/12/2009	31/12/2008
<b>Obligation au titre des prestations définies à l'ouverture</b>	<b>1 367</b>	<b>1 389</b>
Coûts des services rendus au cours de l'exercice	188	180
Coût financier (désactualisation)	67	76
Prestations versées	-12	-31
Gains/pertes actuariels	-273	-287
Variation de périmètre		39
<b>Obligation au titre des prestations définies à la clôture</b>	<b>1 337</b>	<b>1 367</b>

**Variations de la valeur actualisée des actifs du régime des indemnités de fin de carrière**

(en milliers d'euros)	31/12/2009	31/12/2008
<b>Juste valeur des actifs du contrat d'assurance à l'ouverture</b>	<b>1 210</b>	<b>1 287</b>
Cotisations versées par l'employeur		
Prestations payées	-12	-31
Rendement attendu des actifs du régime	-47	-46
Gains (pertes) actuariels		
<b>Juste valeur des actifs du contrat d'assurance à la clôture</b>	<b>1 151</b>	<b>1 210</b>

**4.15 Provisions courantes**

(K€)	Litiges, contentieux (1)	S.A.V.	Total
<b>01/01/2008</b>	<b>2 861</b>	<b>1 961</b>	<b>4 822</b>
Ecart de conversion			-
Virements de rubriques et autres			-
Changements de périmètre	196	59	255
Dotations	2 162	1 315	3 477
Reprises utilisées	(1 578)	(1 172)	(2 750)
Reprises non utilisées			-
<b>31/12/2008</b>	<b>3 641</b>	<b>2 163</b>	<b>5 804</b>
<b>Flux 2009</b>			
Ecart de conversion			-
Virements de rubriques et autres	(230)		(230)
Changements de périmètre			-
Dotations	1 532	1 365	2 897
Reprises utilisées	(1 806)	(1 178)	(2 984)
Reprises non utilisées			-
<b>31/12/2009</b>	<b>3 137</b>	<b>2 351</b>	<b>5 488</b>
(1) dont :			
- provisions litiges chantiers	3 108		
- provisions litiges autres	28		



En raison de leur caractère court terme, ces provisions n'ont fait l'objet d'aucune actualisation financière (impact non significatif). Aucun passif éventuel significatif (litiges susceptibles d'occasionner une sortie éventuelle de ressources) n'a été identifié à la date de clôture des comptes.

#### 4.16 Dettes sur contrats en cours

(K€)	31/12/2009	31/12/2008	Variation
Acomptes clients sur chantiers en cours	3 057	4 359	- 1 302
Acomptes clients sur chantiers en portefeuille	3 101	2 633	+ 467
<b>TOTAL DETTES SUR CONTRATS EN COURS</b>	<b>6 157</b>	<b>6 992</b>	<b>- 834</b>

#### 4.17 Dettes fournisseurs et comptes rattachés

(K€)	31/12/2009	31/12/2008	Variation
Comptes fournisseurs	55 846	73 524	- 17 678
Effets à payer	15 101	19 734	- 4 633
<b>TOTAL</b>	<b>70 947</b>	<b>93 258</b>	<b>- 22 311</b>

#### 4.18 Dettes fiscales et sociales

(K€)	31/12/2009	31/12/2008	Variation
Etat - comptes de TVA	10 446	14 769	- 4 323
Etat - Impôt société	24	792	- 768
Etat - autres dettes	1 488	1 900	- 412
Salariés et organismes sociaux	10 740	10 940	- 200
<b>TOTAL DETTES FISCALES ET SOCIALES</b>	<b>22 698</b>	<b>28 400</b>	<b>- 5 703</b>

Le poste "Etat - comptes de TVA" est principalement composé de la T.V.A. sur les soldes clients (payable selon le régime des encaissements). L'évolution de ce poste est donc directement liée la variation du poste d'actif.

#### 4.19 Autres crédateurs courants

(K€)	31/12/2009	31/12/2008	Variation
Assurances	253	1 037	- 784
Autres crédateurs	368	839	- 470
<b>TOTAL</b>	<b>621</b>	<b>1 876</b>	<b>- 1 254</b>

#### 4.20 Echéances des créances et des dettes

(K€)	A 1 AN AU PLUS	A PLUS D'1 AN	TOTAL
Clients et autres débiteurs	81 539	-	81 539
Fournisseurs et autres crédateurs	100 423	-	100 423

## NOTE 5 NOTES SUR LE COMPTE DE RESULTAT CONSOLIDE

### 5.1 Ventilation du chiffre d'affaires

(K€)	31/12/2009	31/12/2008
Ventes de maisons (activité CMI)	386 203	489 500
Promotion immobilière	6 759	6 924
Prestations de service	2 881	3 195
<b>TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES</b>	<b>395 843</b>	<b>499 619</b>

### 5.2 Achats consommés

(K€)	31/12/2009	31/12/2008
Achats matières premières / Sous-traitance	267 710	347 759
Autres achats et charges externes	45 635	53 303
<b>TOTAL ACHATS CONSOMMES</b>	<b>313 346</b>	<b>401 062</b>

### 5.3 Charges de personnel

(K€)	31/12/2009	31/12/2008
Salaires et traitements	38 753	42 010
Charges sociales	19 778	21 892
Participation des salariés et intéressement		50
<b>TOTAL CHARGES DE PERSONNEL</b>	<b>58 531</b>	<b>63 952</b>

### 5.4 Impôts et taxes

La charge d'impôts et taxes figurant dans ce poste renferme principalement la taxe professionnelle et la taxe de contribution solidarité (Organic).

Les bases de détermination des taxes « Contributions Foncières des Entreprises » et « Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises » qui entreront en vigueur au 1er janvier 2010 et qui viennent en remplacement de la taxe professionnelle ne présentent pas, à ce jour, dans le cas du groupe MAISONS FRANCE CONFORT, d'évolution qui remette en cause leur classement en charges opérationnelles.

### 5.5 Dotations aux provisions nettes

La formation de ce poste au cours de l'exercice est la suivante :

(K€)	Dotations	Reprises	Net
Provisions courantes	2 897	2 984	(87)
Dépréciations de l'actif	1 211	862	348
<b>31/12/2009</b>	<b>4 107</b>	<b>3 846</b>	<b>262</b>

## 5.6 Résultat financier

Ce poste se décompose de la façon suivante :

(K€)	31/12/2009	31/12/2008
Produits de placements	978	2 617
<b>PRODUITS DE TRESORERIE ET D'EQUIVALENTS DE TRESORERIE</b>	<b>978</b>	<b>2 617</b>
Intérêts sur emprunts et assimilés	1 190	1 475
Intérêts sur fonds de participation	98	103
Charges sur cessions de VMP	5	25
<b>COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER BRUT</b>	<b>1 293</b>	<b>1 603</b>
<b>COUT DE L'ENDETTEMENT FINANCIER NET</b>	<b>-315</b>	<b>1 014</b>
Reprise de provisions pour dépréciations de l'actif financier	17	4
<b>TOTAL AUTRES PRODUITS FINANCIERS</b>	<b>17</b>	<b>4</b>
Charges de désactualisation	152	189
Dotations aux provisions pour dépréciations de l'actif financier	0	18
<b>TOTAL AUTRES CHARGES FINANCIERES</b>	<b>152</b>	<b>207</b>
<b>TOTAL AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERES</b>	<b>-135</b>	<b>-203</b>
<b>RESULTAT FINANCIER</b>	<b>-451</b>	<b>810</b>

La baisse des produits de placements est liée à la baisse des taux constatée sur le marché monétaire. Pour rappel, le Groupe a bénéficié en 2008 de taux de placements relativement élevés compte tenu de la crise de liquidité bancaire.

## 5.7 Charge d'impôt sur les bénéfices

Décomposition de la charge d'impôt	31/12/2009	31/12/2008
Charge d'impôt courant	6 038	9 720
Impôt différé	206	324
<b>CHARGE D'IMPOT TOTALE</b>	<b>6 245</b>	<b>10 045</b>

Le taux d'impôt différé, retenu pour la période, est de 34,43 % (taux de droit commun).

### RATIONALISATION DU TAUX D'IMPOT

	31/12/2009	31/12/2008
<b>Résultat net part du groupe</b>	<b>11 512</b>	<b>18 902</b>
<b>Retraitements</b>		
Impôt sur les résultats	6 245	10 045
Résultat mis en équivalence	(41)	(105)
Intérêts minoritaire	13	3
<b>Résultat net avant impôt sur les résultats et intérêts minoritaires</b>	<b>17 728</b>	<b>28 844</b>
<b>Taux d'imposition légale en France</b>	<b>33,33%</b>	<b>33,33%</b>
Effets des décalages permanents	1,03%	0,92%
Contribution sociale	0,79%	0,77%
Autres différences nettes	0,08%	-0,19%
<b>Taux d'imposition réel</b>	<b>35,23%</b>	<b>34,83%</b>

## 5.8 Résultat par action

A la date d'établissement des comptes, Il n'existe aucun instrument financier donnant un accès différé au capital de la société consolidante, qu'il soit émis par celle-ci ou une de ses filiales. Par conséquent, le résultat par action ne subit aucun effet dilutif.

## NOTE 6 AUTRES INFORMATIONS

### 6.1 Engagements hors bilan

Engagements donnés	Paiements dus par période			TOTAL
	A - 1 an	De 1 à 5 ans	A + 5 ans	
Cautions et garanties	28	122	84	234
Autres engagements	1 050	758		1 808
<b>TOTAL</b>	<b>1 077</b>	<b>880</b>	<b>84</b>	<b>2 041</b>

Engagements reçus	Paiements dus par période			TOTAL
	A - 1 an	De 1 à 5 ans	A + 5 ans	
Cautions et garanties	43 250			43 250
Autres engagements	1 076	758		1 834
<b>TOTAL</b>	<b>44 326</b>	<b>758</b>	<b>0</b>	<b>45 084</b>

L'ensemble des engagements hors bilan concerne le cadre normal de notre activité.

Les autres engagements donnés concernent principalement les engagements donnés (indemnités) aux dirigeants des filiales acquises en cas de révocation de ces derniers. Ces engagements ont une durée maximale de 5 ans et sont dégressives (par 5<sup>ème</sup>) dans le temps.

Les cautions et garanties reçues sont principalement constitués de la garantie de paiement des sous-traitants accordés par un ensemble de banques moyennant une redevance annuelle calculée en fonction de l'encours sous-traitants du Groupe.

Les autres engagements reçus concernent principalement les engagements reçus (indemnités) par les dirigeants des filiales acquises en cas de démission de ces derniers. Ces engagements ont une durée maximale de 5 ans et sont dégressives (par 5<sup>ème</sup>) dans le temps.

### 6.2 Effectifs moyens du groupe

	31/12/2009	31/12/2008
Cadres	130	125
VRP	318	260
Employés - ouvriers	759	846
<b>EFFECTIF MOYEN</b>	<b>1 207</b>	<b>1 231</b>
Hommes	819	857
Femmes	388	374

### 6.3 Gestion du risque financier

#### Risque de taux

Le résultat financier du Groupe est peu sensible à la variation des taux d'intérêt, l'intégralité de son endettement étant à taux fixe.

#### Risque de change

L'activité du groupe MAISONS FRANCE CONFORT est exercée exclusivement en France. Il n'existe aucun actif ni passif monétaires libellés en monnaie étrangère à la date de clôture. Il n'existe donc aucun risque de change.

#### Risque de liquidité

Le risque de liquidité correspond au risque que le Groupe éprouve des difficultés à honorer ses dettes lorsque celles-ci arriveront à échéance. L'approche du Groupe pour gérer le risque de liquidité est de s'assurer, dans la mesure du possible, qu'il disposera toujours de liquidités suffisantes pour honorer ses passifs, lorsqu'ils arriveront à échéance, sans encourir de pertes inacceptables ou porter atteinte à la réputation du Groupe.

Les crédits bancaires contractés par le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT ne comportent aucune clause de ratio financier ni d'exigibilité anticipée (covenants).

**Risque de crédit et de contrepartie**

Concernant ses placements, le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT ne contracte qu'avec des contreparties de premier plan afin de limiter le risque de contrepartie.

La clientèle du Groupe est principalement composée de particuliers. Ce dernier n'est donc pas exposé à un risque de dépendance vis-à-vis d'un client.

Compte tenu des plans de financements mis en place pour les particuliers, l'activité génère peu de risques financiers, fonciers ou commerciaux, le démarrage de la construction n'intervenant que lorsque tous les prêts sont accordés et signés.

**6.4 Informations sur les parties liées**

**Rémunérations des principaux dirigeants**

La rémunération versée aux 2 cadres dirigeants (2 mandataires sociaux) sur l'exercice 2009 s'élève à 233 K€ et se décompose comme suit :

Rémunération	: 231 K€
Avantages en nature	: NEANT
Jetons de présence	: 2 K€

Les dirigeants ne perçoivent aucune rémunération fondée sur des paiements en actions et il n'existe aucun contrat prévoyant des indemnités de rupture.

**Transactions avec les autres parties liées**

La seule transaction avec les autres parties liées concerne les frais de tenue de comptabilité facturés par MAISONS FRANCE CONFORT SA à la holding familiale « MFC PROU-INVESTISSEMENTS » pour un montant annuel de 1 000 Euros.

**6.5 Evènements postérieurs à l'arrêté**

NEANT

**6.6 Honoraires commissaires aux comptes**

K€	KPMG AUDIT				Deloitte / In Extenso				Autres			
	Montant (HT)		%		Montant (HT)		%		Montant (HT)		%	
	N	N-1	N	N-1	N	N-1	N	N-1	N	N-1	N	N-1
<b>Audit</b>												
<b>- Commissariat aux comptes, certification, examens des comptes individuels et consolidés</b>												
- Emetteur	48	48	25%	26%	48	48	27%	26%				
- Filiales intégrées globalement	138	130	72%	70%	119	130	68%	71%	6	12	100%	100%
<b>- Autres diligences et prestations directement liées à la mission du commissaire aux comptes</b>												
- Emetteur	6	7	3%	4%	8	4	5%	2%				
- Filiales intégrées globalement		1	0%	1%		1	0%	1%				
<b>Sous-total</b>	<b>192</b>	<b>186</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>175</b>	<b>183</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>6</b>	<b>12</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
<b>Autres prestations rendues par les réseaux aux filiales intégrées globalement</b>												
- Juridique, fiscal, social												
- Autres												
<b>Sous-total</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
<b>TOTAL</b>	<b>192</b>	<b>186</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>175</b>	<b>183</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>6</b>	<b>12</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

### 3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES CONSOLIDES POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2009

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009 sur :

- le contrôle des comptes consolidés de la société Maisons France Confort S.A, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- la vérification spécifique prévue par la loi.

Les comptes consolidés ont été arrêtés par votre conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

#### 1 Opinion sur les comptes consolidés

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes consolidés ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes consolidés. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes consolidés de l'exercice sont, au regard du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière ainsi que du résultat de l'ensemble constitué par les personnes et entités comprises dans la consolidation.

Sans remettre en cause la conclusion exprimée ci-dessus, nous attirons votre attention sur les notes 1.2.1. et 1.2.2. qui exposent les changements de méthodes intervenus au cours de l'exercice 2009 suite à la révision de la norme IAS 1 et à l'entrée en vigueur de la norme IFRS 8, d'applications obligatoires à compter du 1er janvier 2009.

Nous attirons également votre attention sur la note 1.2.3. mentionnant le changement de méthode relatif à l'amendement portant sur les méthodes de comptabilisation des catalogues publicitaires (IAS 38).

#### 2 Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

##### ***Changement comptable***

- La note 1.2 aux comptes consolidés expose les changements de méthodes comptables intervenus au cours de l'exercice suite à l'application des nouvelles normes IAS 1 révisée et IFRS 8 et à l'entrée en vigueur de l'amendement AIP 2008 portant notamment sur la comptabilisation des dépenses de catalogues et imprimés (IAS 38).

Conformément à la norme IAS 8, l'information comparative relative à l'exercice précédent, présentée dans les comptes consolidés, a été retraitée lorsque cela s'est avéré nécessaire pour prendre en

considération de manière rétrospective l'application de ces normes. En conséquence, l'information comparative diffère des comptes consolidés publiés au titre de l'exercice précédent.

Dans le cadre de notre appréciation des principes comptables suivis par votre société, nous avons examiné le correct retraitement des comptes de l'exercice précédent et l'information donnée à ce titre dans la note 1.2 aux comptes consolidés.

#### **Estimations comptables**

- Le groupe Maisons France Confort comptabilise les produits et les coûts relatifs aux contrats de construction selon les modalités décrites dans la note annexe 2.2.14 aux comptes consolidés. Le résultat ainsi constaté en fonction du degré d'avancement des contrats est dépendant des estimations des résultats à terminaison des chantiers en-cours.

Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent les évaluations des résultats à terminaison de ces contrats, à revoir les calculs effectués par la société, à comparer les évaluations des résultats à terminaison des périodes précédentes avec les réalisations correspondantes et à examiner les procédures d'approbation de ces estimations par la direction.

- Le groupe Maisons France Confort procède systématiquement, à chaque clôture, à un test de dépréciation des écarts d'acquisitions et des actifs incorporels à durée de vie indéfinie et évalue également s'il existe un indice de perte de valeur des actifs à long terme, selon les modalités décrites dans les notes annexes 2.2.10 et 4.2 aux comptes consolidés. Nous avons examiné les modalités de mise en œuvre de ce test de dépréciation ainsi que les prévisions de flux de trésorerie et hypothèses utilisées et nous avons vérifié que les notes 2.2.10 et 4.2 donnent une information appropriée.
- Les notes annexes 2.2.13 et 4.15 aux comptes consolidés mentionnent les jugements et estimations significatifs retenus par la direction en matière de provisions. Nous avons examiné les procédures en vigueur dans le groupe Maisons France Confort permettant leur recensement, leur évaluation et leur traduction comptable.

Nous avons procédé à l'appréciation des approches retenues par le groupe, sur la base des éléments disponibles à ce jour, et mis en œuvre des tests pour vérifier par sondages, l'application de ces méthodes.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes consolidés, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### **3 Vérification spécifique**

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, à la vérification spécifique prévue par la loi des informations relatives au groupe données dans le rapport de gestion.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes consolidés.

Les Commissaires aux comptes,  
Caen et Nantes, le 29 Avril 2010,

KPMG Audit  
Département de KPMG S.A.

Simon Lubais  
Associé

Deloitte et Associés

Eric Piou  
Associé

# COMPTES SOCIAUX 2009

4

<b>1. DOCUMENTS DE SYNTHÈSE</b> .....	<b>56</b>
<b>BILAN ACTIF</b> .....	<b>56</b>
<b>BILAN PASSIF</b> .....	<b>56</b>
<b>COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE (En liste)</b> .....	<b>57</b>
<b>2. NOTES ANNEXES</b> .....	<b>60</b>
<b>FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE</b> .....	<b>60</b>
<b>PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES</b> .....	<b>60</b>
<b>NOTES SUR LE BILAN ET LE COMPTE DE RESULTAT</b> .....	<b>61</b>
Note 1 – Immobilisations.....	<b>61</b>
Note 2 – Stocks .....	<b>63</b>
Note 3 – Créances .....	<b>64</b>
Note 4 – Trésorerie.....	<b>65</b>
Note 5 – Comptes de régularisation actif .....	<b>65</b>
Note 6 – Capitaux propres .....	<b>66</b>
Note 7 – Provisions pour risques et charges.....	<b>66</b>
Note 8 – Dettes .....	<b>68</b>
Note 9 – Produits financiers.....	<b>68</b>
Note 10 – Charges financières.....	<b>68</b>
Note 11 – Produits exceptionnels.....	<b>69</b>
Note 12 – Charges exceptionnelles .....	<b>69</b>
Note 13 – Impôt sur les bénéfices .....	<b>69</b>
<b>3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2009</b> .....	<b>72</b>



# 1. DOCUMENTS DE SYNTHÈSE

## BILAN ACTIF

		Annexe	Exercice N, clos le : 31/12/2009			31/12/2008	
			Brut 1	Amort. Provisions 2	Net 3	Net 4	
Capital souscrit non appelé		(I)					
ACTIF IMMOBILISÉ	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	Frais d'établissement					
		Frais de recherche de développement					
		Concessions, brevet et droits similaires		421 941	415 927	6 014	19 654
		Fonds commercial (1)		1 448 177	41 161	1 407 015	1 411 369
		Autres immobilisations incorporelles					
		Avances et acomptes					
	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	Terrains		1 742 865	105 215	1 637 650	1 598 173
		Constructions		5 445 578	2 163 605	3 281 973	3 056 192
		Install. techniques, matériel et outillage industriel		664 718	516 154	148 564	144 178
		Autres immobilisations corporelles		3 724 945	2 917 152	807 794	1 139 274
		Immobilisations en cours		207 867		207 867	265 626
		Avances et acomptes					
	IMMOBILISATIONS FINANCIÈRES (2)	Participations (méthode de mise en équivalence)					
		Autres participations		64 351 410	2 187 669	62 163 741	61 797 878
		Créances rattachées à des participations					
		Aures titres immobilisés					
		Prêts					
		Autres immobilisations financières		285 387		285 387	280 443
<b>Total (II)</b>			<b>78 292 888</b>	<b>8 346 883</b>	<b>69 946 005</b>	<b>69 712 787</b>	
ACTIF CIRCULANT	STOCKS	Matières premières, approvisionnements		3 013 180		3 013 180	1 426 025
		En-cours de production de biens					2 050
		En-cours de production de services					
		Produits intermédiaires et finis					
		Marchandises					
	Avances et acomptes versés sur commandes						
	CREANCES	Clients et comptes rattachés (3)		102 055 503	1 216 313	100 839 191	143 123 104
		Autres créances (3)		35 327 234	177 292	35 149 943	36 848 108
		Capital souscrit et appelé, non versé					
	DIVERS	V.M.P. (dont actions propres...)		23 980 544		23 980 544	21 405 623
Disponibilités			3 362 268		3 362 268	3 447 214	
Charges constatées d'avance		5	209 092		209 092	542 762	
<b>Total (III)</b>			<b>167 947 822</b>	<b>1 393 604</b>	<b>166 554 217</b>	<b>206 794 887</b>	
COMPTES DE REGULARISATION	Charges à répartir sur plusieurs exercices	(IV)					
	Primes de remboursement d'obligations	(V)					
	Ecarts de conversion actif	(VI)					
	<b>Total général (I à VI)</b>			<b>246 240 710</b>	<b>9 740 487</b>	<b>236 500 222</b>	<b>276 507 674</b>

**BILAN PASSIF**

		Annexe	31/12/2009	31/12/2008
<b>CAPITAUX PROPRES</b>	Capital social ou individuel (1) (Dont versé : 1 250 000)		1 250 000	1 250 000
	Primes d'émission, de fusion, d'apport,...		6 751 723	6 751 723
	Ecart de réévaluation (2)			
	Réserve légale		125 000	125 000
	Réserves statutaires ou contractuelles			
	Réserves réglementées (3)	<b>6</b>		
	Autres réserves		50 000 000	37 000 000
	Report à nouveau		2 099 046	3 711 435
	<b>RESULTAT DE L'EXERCICE (bénéfice ou perte)</b>		16 900 289	15 519 645
	Subventions d'investissement			
Provisions réglementées				
	<b>Total (I)</b>		<b>77 126 058</b>	<b>64 357 803</b>
<b>Autres fonds propres</b>	Produit des émissions de titres participatifs			
	Avances conditionnées			
	<b>Total (II)</b>			
<b>Provisions pour risques et charges</b>	Provisions pour risques	<b>7</b>	3 168 347	3 240 737
	Provisions pour charges		15 810	39 491
	<b>Total (III)</b>		<b>3 184 157</b>	<b>3 280 228</b>
<b>DETTES (4)</b>	Emprunts obligataires convertibles			
	Autres emprunts obligataires			
	Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (5)		19 224 754	24 193 436
	Emprunts et dettes financières divers		7 149 016	6 680 490
	Avances et acomptes reçus sur commandes en cours	<b>8</b>	71 432 569	102 613 676
	Dettes fournisseurs et comptes rattachés		35 943 855	44 970 347
	Dettes fiscales et sociales		22 289 492	29 034 045
	Dettes sur immobilisations et comptes rattachés		74 812	606 332
Autres dettes		75 510	756 096	
<b>Compte régul.</b>	Produits constatés d'avance (4)			15 220
	<b>Total (IV)</b>		<b>156 190 007</b>	<b>208 869 643</b>
	Ecart de conversion passif (V)			
<b>TOTAL GENERAL (I à V)</b>			<b>236 500 222</b>	<b>276 507 674</b>
<b>RENOIS</b>	(1) Ecart de réévaluation incorporé au capital			
	Réserve spéciale de réévaluation			
	(2) Dont Ecart de réévaluation libre			
	Réserve de réévaluation (1976)			
	(3) Dont réserve spéciale des plus-values à long terme			
(4) Dettes et produits constatés d'avance à moins d'un an		143 192 905	190 336 288	
(5) Dont concours bancaires courants, soldes créditeurs de banques et CCP		15 796	28 966	

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE (En liste)

				Annexe	31/12/2009	31/12/2008
<b>Nombre de mois de la période</b>					<b>12</b>	<b>12</b>
<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>PRODUITS D'EXPLOITATION</b>	<b>1-France</b>	<b>2-Exportation</b>		<b>Total</b>	<b>Total</b>
	Ventes de marchandises					
	Production vendue biens	180 800 078			180 800 078	225 704 144
	services	1 005 168			1 005 168	1 302 777
	<b>CHIFFRE D'AFFAIRES NET (14)</b>	181 805 246			181 805 246	227 006 921
	Production stockée					2 050
	Production immobilisée				10 424	131 860
	Subventions d'exploitation					
	Reprises sur amortissements et provisions, transferts de charges (9)				2 449 987	1 855 744
	Autres produits (1) (11)				22 025	12 751
<b>Total des produits d'exploitation (2) (I)</b>					<b>184 287 682</b>	<b>229 009 326</b>
<b>CHARGES D'EXPLOITATION</b>	Achat de marchandises (y compris de douane)					
	Variation de stocks (marchandises)					
	Achat de matières premières et autres approvisionnements (y compris droit douane)				37 569 187	46 198 892
	Variation de stocks (matières premières et approvisionnements)				-1 585 105	-916 525
	Autres achats et charges externes (3) (6bis)				113 527 151	145 133 029
	Impôts, taxes et versements assimilés				1 761 172	1 992 720
	Salaires et traitements				18 691 206	19 273 943
	Charges sociales (10)				9 851 113	10 679 173
	Dotations aux amortissements sur immobilisations				704 025	773 702
	Dotations aux provisions sur immobilisations					
	Dotations aux provisions sur actif circulant				636 674	389 838
	Dotations aux provisions pour risques et charges				1 761 041	2 141 284
	Autres charges (12)				36 596	-27 197
	<b>Total des charges d'exploitation (III)</b>					<b>182 953 060</b>
<b>RESULTAT D'EXPLOITATION (I-II)</b>					<b>1 334 621</b>	<b>3 370 470</b>
Opérat. En commun	Bénéfice attribué ou perte transférée (III)					
	Perte supportée ou bénéfice transféré (IV)					
<b>PRODUITS FINANCIERS</b>	Produits financiers de participations (5)				16 556 920	13 581 866
	Produits des autres valeurs mobilières et créances de l'actif immobilisé (5)					
	Autres intérêts et produits assimilés (5)			<b>9</b>	1 550 937	2 035 218
	Reprises sur provisions et transferts de charges					
	Différences positives de change					
	Produits nets sur cessions de valeurs mobilières de placement					
<b>Total des produits financiers (V)</b>					<b>18 107 857</b>	<b>15 617 084</b>
<b>CHARGES FINANCIERES</b>	Dotations financières aux amortissements et provisions			<b>10</b>	988 364	1 199 305
	Intérêts et charges assimilées (6)				1 098 895	1 601 281
	Différences négatives de change					40
	Charges nettes sur cession de valeurs mobilières de placement					
<b>Total des charges financières (VI)</b>					<b>2 087 259</b>	<b>2 800 626</b>
<b>2- RESULTAT FINANCIER (V-VI)</b>					<b>16 020 598</b>	<b>12 816 458</b>
<b>3- RESULTAT COURANT AVANT IMPÔT (I-II+III-IV+V-VI)</b>					<b>17 355 219</b>	<b>16 186 928</b>

COMPTE DE RESULTAT DE L'EXERCICE (Suite)

		Annexe	31/12/2009	31/12/2008
PRODUITS EXCEPTIONNELS	Produits exceptionnels sur opérations de gestion		10 515	
	Produits exceptionnels sur opérations en capital	11	213 853	5 152
	Reprises sur provisions et transferts de charges		23 681	20 759
	<b>Total des produits exceptionnels (VII)</b>		<b>248 049</b>	<b>25 911</b>
CHARGES EXCEPTIONNELLES	Charges exceptionnelles sur opérations de gestion		321 184	355 221
	Charges exceptionnelles sur opération en capital	12	194 544	2 669
	Dotations exceptionnelles aux amortissements et provisions		77 346	
	<b>Total des charges exceptionnels (VIII)</b>		<b>593 075</b>	<b>357 890</b>
<b>4 - RESULTAT EXCEPTIONNEL (VII-VIII)</b>			<b>-345 025</b>	<b>-331 979</b>
	Participation des salariés aux résultats de l'entreprise (IX)			
	Impôts sur les bénéfices (X)	13	109 905	335 304
<b>TOTAL DES PRODUITS (I+III+V+VII)</b>			202 643 587	244 652 322
<b>TOTAL DES CHARGES (II+IV+VI+VIII+IX+X)</b>			185 743 299	229 132 677
<b>5 - BENEFICE OU PERTE (total des produits - total des charges)</b>			<b>16 900 289</b>	<b>15 519 645</b>

RENOIS			
(1)	Dont produits nets partiels sur opérations à long terme		
(2)	Dont	- Produits de locations immobilières	
		- Produits d'exploitation afférents à des exercices antérieurs	
(3)	Dont	- Crédit-bail mobilier	
		- Crédit-bail immobilier	
(4)	Dont charges d'exploitation afférentes à des exercices antérieurs		
(5)	Dont produits concernant les entreprises liées	16 871 305	13 770 184
(6)	Dont intérêts concernant les entreprises liées	118 741	119 519
(6bis)	Dont dons faits aux organismes d'intérêt général (art. 238 bis du C.G.I.)		
(9)	Dont transfert des charges	75 952	119 699
(10)	Dont cotisations personnelles de l'exploitant (13)		
(11)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (produits)		
(12)	Dont redevances pour concessions de brevets, de licences (charges)		
(13)	Dont primes et cotisations complém. Personnelles		
	obligatoires :		
	facultatives :		
(14)	Chiffre d'affaires en Euros et centimes	181 805	227 006
		245,53	921,30
(15)	Résultat en Euros et centimes	16 900 288,93	15 519 645,22

## 1. NOTES ANNEXES

### FAITS CARACTERISTIQUES DE L'EXERCICE

#### Un exercice 2009 marqué par la crise économique mondiale de 2008

Compte tenu du délai moyen de 9 mois entre la signature d'un contrat et l'ouverture d'un chantier, Maisons France Confort S.A. a subi en 2009 la baisse brutale du marché immobilier de 2008 (crise des subprimes qui a entraîné une récession économique mondiale).

La production 2009 a ainsi été affectée :

- par la baisse de 15,3 % des ventes 2008 par rapport à 2007 due à :
  - la chute du moral des ménages dans un contexte de crise économique mondiale qui a provoqué un attentisme dans leur décision d'achat,
  - la crise bancaire avec comme corollaire des difficultés pour les ménages d'obtenir des prêts de la part de leur banque notamment pour les secundo-accédants,
- mais également par une augmentation importante du taux d'annulation de l'ordre de 5 %.

#### Bonne résistance dans un contexte difficile

Pour s'adapter aux conditions de marché et préserver ses marges, Maisons France Confort S.A. a bénéficié de 3 aspects fondamentaux de son modèle économique :

- une visibilité à 18 mois qui lui procure une forte capacité d'anticipation,
- une forte variabilité de ses coûts de structure,
- une forte expérience du management et une réactivité sans faille des équipes.

#### Pause conjoncturelle de la croissance externe

Afin de privilégier ses performances internes et conserver intactes ses ressources financières, Maisons France Confort S.A. a décidé dès la fin de l'année 2008 de différer sa politique d'acquisitions dans l'attente d'une meilleure visibilité. L'objectif étant de relancer des opérations de croissance externe dès les premiers signes d'une reprise confirmée du marché et dès que la Société pourra juger de la santé financière des cibles visées.

### PRINCIPES, REGLES ET METHODES COMPTABLES

#### Généralités sur les règles comptables

Les comptes annuels sont établis en conformité avec la réglementation en vigueur et en particulier avec les règlements publiés par le Comité de Réglementation Comptable (CRC), notamment le Plan Comptable Général (Règlement CRC 99-03 modifié). Rappelons que la société MAISONS FRANCE CONFORT applique depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2005, le règlement CRC 2002-10 (du 12 décembre 2002) et 2003-07 (du 12 décembre 2003) portant sur les amortissements et les dépréciations et le règlement CRC 2004-06 (du 23 novembre 2004) relatif à la définition, la comptabilisation et l'évaluation des actifs.

Les principes comptables fondamentaux ont été appliqués correctement :

- image fidèle, comparabilité, continuité d'activité ;
- régularité, sincérité ;
- prudence ;
- permanence des méthodes.

et conformément aux règles d'établissement et de présentation des comptes annuels.

La méthode de base retenue pour l'évaluation des éléments inscrits en comptabilité est la méthode des coûts historiques.

Les informations complémentaires sur le bilan, le compte de résultat, ainsi que ceux relatifs aux engagements de l'entreprise et aux informations diverses sont présentées dans les notes ci-jointes.

## NOTES SUR LE BILAN ET LE COMPTE DE RESULTAT

Les notes sur le bilan et le compte de résultat sont exprimées en K€uros.

### Note 1 – Immobilisations

#### Mouvements des immobilisations brutes

	Valeurs brutes début d'exercice	Mouvements de l'exercice		Valeurs brutes fin d'exercice
		Acquisitions	Cessions Virements	
Frais d'établissement, de recherche et de développement				
Autres postes d'immobilisations incorporelles	1 864	65	59	1 870
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>1 864</b>	<b>65</b>	<b>59</b>	<b>1 870</b>
Terrains	1 703	107	67	1 743
Constructions	5 147	498	199	5 446
Installations techniques, matériel et outillage industriels	597	68	1	665
Autres immobilisations corporelles				
. instal, agencements, aménagements divers	1 098	74		1 172
. matériel de transport	178		17	161
. matériel de bureau	2 323	85	16	2 392
Immobilisations en cours	266	208	266	208
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>11 312</b>	<b>1 039</b>	<b>565</b>	<b>11 786</b>
Participations évaluées par mise en équivalence				
Autres participations	62 997	1 354		64 351
Autres titres immobilisés				
Prêts et autres immobilisations financières	280	53	49	285
<b>Immobilisations financières</b>	<b>63 278</b>	<b>1 408</b>	<b>49</b>	<b>64 637</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>76 454</b>	<b>2 512</b>	<b>673</b>	<b>78 293</b>

#### Mouvements des amortissements

	Amort. début d'exercice	Mouvements de l'exercice		Amort. fin d'exercice
		Dotations	Diminutions	
Frais d'établissement, de recherche et de développement				
Autres postes d'immobilisations incorporelles	392	83	59	416
<b>Immobilisations incorporelles</b>	<b>392</b>	<b>83</b>	<b>59</b>	<b>416</b>
Terrains	105			105
Constructions	2 091	147	74	2 164
Installations techniques, matériel et outillage industriels	453	64	1	516
Autres immobilisations corporelles				
. instal, agencements, aménagements divers	537	195		732
. matériel de transport	126	32	15	143
. matériel de bureau	1 797	261	16	2 042
<b>Immobilisations corporelles</b>	<b>5 109</b>	<b>698</b>	<b>105</b>	<b>5 702</b>
<b>TOTAL GENERAL</b>	<b>5 501</b>	<b>781</b>	<b>164</b>	<b>6 118</b>

### Immobilisations incorporelles

Au 31 décembre 2009, les immobilisations incorporelles (hors logiciels) se décomposent comme suit :

Fonds de commerce Marques	Date d'acquisition	Coût acquisition (K€)	Droits au bail	Coût acquisition (K€)
FC Maine Normandie	1989	8	Caen	23
Benoit Construction	1991	2	Moisselles	11
JFR	1993	8	Perpignan	10
New Art	1993	18	Trouville	11
Balency	1994	53	Lodeve	2
Demeures Jacques Jullien	1999	15	Caen Performances	120
Maisons de Manon	2004	1 000	Draguignan	18
Bruno Petit	2006	75	Mayenne	20
			Vernon	50
			Compiègne	5
<b>TOTAL FONDS DE COMMERCE / MARQUES</b>		<b>1 179</b>	<b>TOTAL DROITS AU BAIL</b>	<b>270</b>

Les fonds commerciaux et droits au bail sont enregistrés à leur coût d'acquisition. Une provision est éventuellement comptabilisée en fonction de la valeur réelle déterminée par rapport au nombre de ventes réalisées avec la marque.

Les marques New Art et Demeures Jacques Jullien ne sont plus utilisées. Elles sont dépréciées en totalité pour un montant de 33 K€. Le fonds de commerce FC Normandie n'est plus exploité, il est déprécié à 100% pour un montant de 8 K€.

### Mode et durée d'amortissement des immobilisations corporelles

L'amortissement est comptabilisé en charges selon le mode linéaire sur la durée d'utilité estimée pour chaque composant d'une immobilisation corporelle. Les terrains ne sont pas amortis. Les durées d'utilité estimées sont les suivantes :

Type d'immobilisations	Mode	Durée
Constructions sur sol propre	Linéaire	40 ans
Constructions sur sol d'autrui	Linéaire	durée bail
Matériel et outillage	Linéaire	5 à 8 ans
Installations générales	Linéaire	5 à 10 ans
Matériel de transport	Linéaire	3 à 5 ans
Matériel de bureau	Linéaire	3 à 5 ans
Mobilier de bureau	Linéaire	8 à 10 ans

### Immobilisations financières

Les immobilisations financières sont principalement composées des titres de participations des filiales détenues par la société Maisons France Confort. La valeur brute comptable des participations est constituée par le coût d'achat hors frais accessoires.

A chaque fin d'exercice, la société compare la valeur comptable de ses titres de participations avec la juste valeur et la valeur d'utilité :

- La juste valeur est déterminée sur la base des dernières transactions ;
- La valeur d'utilité des titres est déterminée sur la base d'une actualisation des flux de trésorerie futurs majorée de la trésorerie nette à la date de clôture. Les flux de trésorerie futurs sont déterminés selon la méthode DCF.

Ce calcul a été réalisé sur la base de projections de flux de trésorerie sur une période de cinq ans issues des plans et budgets approuvés par le management en tenant compte, pour les 18 premiers mois, du carnet de commandes existant à fin décembre 2009. La valeur terminale est calculée à partir des données de l'année 5 actualisée à l'infini.

Le taux d'actualisation retenu a été de 10,40 %.

Une analyse de sensibilité du calcul à la variation des paramètres clés n'a pas fait apparaître de scénario probable dans lequel la valeur d'utilité de ces participations deviendrait inférieure à sa valeur comptable.

Hormis la société PCA Maisons, les acquisitions de titres réalisées à ce jour, ont été réalisées à prix ferme et définitif. Ces acquisitions prévoyaient néanmoins une garantie de passif. Aucune garantie de passif n'a été activée à ce jour.

En ce qui concerne la société Maisons de la Côte Atlantique, les 25 % restant à acquérir ont fait l'objet d'une promesse unilatérale d'achat (et de vente par l'autre actionnaire) à réaliser entre le 30 avril et le 30 juin 2011 dont le prix définitif est fonction des résultats 2006 à 2011.

Une provision pour dépréciation des titres de la société Foncière Résidences d'un montant total de 989 K€ a été comptabilisée pour tenir compte de la quote-part de situation nette grevée par un résultat 2009 déficitaire. La dépréciation totale des titres de cette société s'élève à 2 188 K€.

**Détail des filiales et participations**

(k€)	Capital	Capitaux propres autres que capital et résultat	Quote-part de capital détenue	Valeur brute comptable des titres détenus	Valeur nette comptable des titres détenus	Prêts et avances consentis non remboursés	Cautions et avals fournis	CA HT du dernier exercice	Résultat du dernier exercice	Dividendes encaissés au cours de l'exercice
<b>Filiales détenues à plus de 50%</b>										
AZUR ET CONSTRUCTIONS	120	1 728	100,00	3 800	3 800			8 202	413	700
CONSTRUCTION IDEALE DEMEURE	500	1 724	100,00	3 735	3 735	14		8 529	551	764
FONCIERE RESIDENCES	2 500	-1 200	99,99	2 499	312	8 924		6 481	-988	
GHPA	371	734	100,00	1 616	1 616			7 403	242	560
MAISONS BERVAL	600	809	99,97	2 527	2 527	685		7 722	632	1 166
MAISONS DE L'AVENIR	600	1 661	99,97	3 659	3 659			13 275	2 135	2 510
MAISONS DE LA COTE ATLANTIQUE	500	2 600	75,00	9 984	9 984			18 573	1 235	2 600
MAISONS HORIZON	50	1 609	100,00	2 475	2 475	15		11 812	795	726
MAISONS MILLOT	40	1 622	100,00	3 909	3 909		234	11 241	795	786
MJB	180	2 007	100,00	4 100	4 100			12 537	1 237	1 340
MJB18	300	121	100,00	300	300	83		5 635	567	360
MOREL CONSTRUCTIONS	67	1 169	100,00	4 692	4 692	438		7 425	-56	876
OC RESIDENCES	600	2 615	99,96	3 810	3 810			23 337	1 503	1 804
PCA MAISONS	550	1 386	100,00	7 287	7 287			5 665	296	2 365
CTMI	120	658	100,00	1 451	1 451			3 042	-389	
MAISON EVOLUTION 77	130	784	100,00	1 500	1 500	16		4 739	126	
LES BASTIDES	40	1 011	100,00	2 000	2 000			4 376	294	
MAISONS JAMBERT	302	2 488	100,00	5 002	5 002			10 259	469	
<b>TOTAL</b>	<b>7 569</b>	<b>23 525</b>		<b>64 345</b>	<b>62 158</b>	<b>10 175</b>	<b>234</b>	<b>170 255</b>	<b>9 854</b>	<b>16 557</b>
<b>Participations détenues entre 10 et 50%</b>										
GEPHIMO	50	299	49,80	6	6	750		4 632	74	
<b>TOTAL</b>	<b>50</b>	<b>299</b>		<b>6</b>	<b>6</b>	<b>750</b>	<b>0</b>	<b>4 632</b>	<b>74</b>	<b>0</b>

**Eléments concernant les entreprises liées et les participations**

	Montant concernant les entreprises	
	Liées	avec lesquelles la société a un lien de participation
Avances et acomptes sur immobilisations		
Participations	62 158	6
Créances rattachées à des participations		
Prêts		
Avances et acomptes versés sur commandes (actif circulant)		
Créances clients et comptes rattachés	45	95
Autres créances	10 407	750
Capital souscrit appelé non versé		
<b>Total actif</b>	<b>72 610</b>	<b>851</b>
Emprunts obligataires convertibles		
Autres emprunts obligataires		
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédits		
Emprunts et dettes financières divers	5 480	
Avances et acomptes reçus sur commandes en cours		292
Dettes fournisseurs et comptes rattachés	59	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	69	
Autres dettes		
<b>Total passif</b>	<b>5 609</b>	<b>292</b>
Produits de participation	16 557	
Autres produits financiers	305	10
<b>Total produits</b>	<b>16 861</b>	<b>10</b>
Charges financières	119	
<b>Total charges</b>	<b>119</b>	



### Note 2 – Stocks

Les stocks sont évalués à leur coût de production ou à leur valeur nette de réalisation lorsque celle-ci est inférieure. La valeur nette de réalisation est le prix de vente estimé dans le cours normal de l'activité, diminué des coûts estimés pour l'achèvement et des coûts estimés nécessaires pour réaliser la vente.

Le stock est constitué de terrains et du stock relatif à l'atelier de menuiserie présent sur le site d'Alençon.

### Note 3 – Créances

Les créances ont été évaluées pour leur valeur nominale. Les créances ont, le cas échéant, été dépréciées par voie de provision pour tenir compte des difficultés de recouvrement auxquelles elles étaient susceptibles de donner lieu. La provision client est calculée statistiquement à l'aide de taux variant en fonction de l'ancienneté de la créance.

#### Précisions sur la méthode comptable retenue pour la valorisation des travaux en cours

Conformément à la méthode préférentielle, nous appréhendons la marge sur nos constructions de maisons individuelles à mesure de l'avancement des travaux.

Il a donc été procédé à l'enregistrement en chiffre d'affaires des travaux en fonction de leur degré d'avancement. Ce montant des travaux non facturés est constaté à l'actif du bilan au compte 417 « Créances sur travaux non encore facturables ».

Les résultats sont dégagés selon la méthode de l'avancement à partir de la date de la programmation du chantier (attestation de financement, propriété du terrain et permis de construire obtenus).

Le pourcentage d'avancement est déterminé sur la base des coûts réels encourus par rapport aux coûts totaux budgétés réactualisés périodiquement, comprenant les coûts directement imputables aux chantiers.

Ces coûts intègrent :

- les coûts commerciaux rattachables aux contrats concernant les VRP salariés et agents,
- les coûts techniques liés à l'obtention des permis de construire
- la sous-traitance
- les matériaux
- les assurances rattachables au chantier

Les pertes à terminaison éventuelles, calculées sur la base du coût global, sont intégralement provisionnées dans l'exercice où elles sont constatées.

Afin de respecter les règles comptables de non compensation des dettes et des créances, les acomptes clients relatifs aux mêmes chantiers sont comptabilisés au passif en acomptes et avances reçus.

Les comptes clients se décomposent comme suit au 31/12/2009 :

(K€)	31/12/2009
Créances sur clients facturés	3 168
Factures à établir	72
Créances sur travaux non facturables	96 250
Clients douteux	2 565
<b>POSTE CLIENTS (BRUT)</b>	<b>102 056</b>
Provisions pour dépréciation des comptes clients	1 216
<b>POSTE CLIENTS (NET)</b>	<b>100 839</b>

Les avances et acomptes reçus concernant les chantiers en cours s'élèvent à 69 516 K€ soit un poste clients sur travaux non facturables net d'acomptes de 26 735 K€.

Le poste "Autres créances" se compose principalement de la T.V.A. versée sur les acomptes clients reçus (régime de la T.V.A. sur encaissements) ainsi que des avances de commissions accordées à nos VRP et agents sur les chantiers en portefeuille.

Les mouvements des provisions pour dépréciation des créances sur l'exercice se décomposent comme suit :

(K€)	31/12/2008	dotations	reprises	31/12/2009
Dépréciation des comptes clients	1 298	459	541	1 216
Dépréciation des autres comptes de tiers		177		177
<b>TOTAL DEPRECIATION COMPTES DE TIERS</b>	<b>1 298</b>	<b>637</b>	<b>541</b>	<b>1 394</b>

### Echéance des créances

Etat des créances	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an
Créances rattachées à des participations			
Prêts			
Autres immobilisations financières	285	285	
Clients douteux ou litigieux	2 565	2 565	
Autres créances clients	99 491	99 491	
Personnel et comptes rattachés	1 452	1 452	
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	19	19	
Impôts sur les bénéfices	540	540	
Taxe sur la valeur ajoutée	14 349	14 349	
Autres impôts, taxes et versements assimilés	88	88	
Divers			
Groupe et associés	11 157	11 157	
Débiteurs divers	7 722	7 722	
Charges constatées d'avance	209	209	
<b>Totaux</b>	<b>137 877</b>	<b>137 877</b>	

### Note 4 – Trésorerie

Les valeurs mobilières de placement sont comptabilisées à leur coût d'acquisition. Une provision pour dépréciation est pratiquée lorsque la valeur liquidative est inférieure au coût d'acquisition.

Les valeurs mobilières de placement ont fait l'objet d'un achat-vente le 31 décembre 2009. La valeur qui figure au bilan correspond donc à leur valeur réelle, à l'arrêté des comptes. La décomposition de ce poste au 31/12/2009 se détaille comme suit :

(Montants en K€)	31/12/2009
Actions propres – souscrites lors de l'introduction en Bourse de la société	188
Contrat de liquidité – Titres	71
Contrat de liquidité – Espèces	184
SICAV monétaires / Certificats de dépôt	23 533
Autres valeurs mobilières	5
<b>TOTAL VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENTS</b>	<b>23 981</b>

### Actions propres détenues par la société MAISONS FRANCE CONFORT

Détail du nombre d'actions propres figurant à l'actif au 31/12/2009	Nombre de titres	Valeur à l'actif (K€)
Actions propres – souscrites lors de l'introduction en Bourse de la société	40 426	188
Contrat de liquidité – Titres	2 983	71
<b>TOTAL</b>	<b>43 409</b>	<b>259</b>

Détail des mouvements sur l'exercice 2009	Achats (nb titres)	Ventes (nb titres)
Actions propres – souscrites lors de l'introduction en Bourse de la société		
Contrat de liquidité – Titres	202 718	208 621
<b>TOTAL</b>	<b>202 718</b>	<b>208 621</b>

### Note 5 – Comptes de régularisation actif

Désignation	Exploitation	Financier	Exceptionnel
CCA frais généraux	209		
<b>Total</b>	<b>209</b>		

### Note 6 – Capitaux propres

#### Composition du capital social

Désignation	Nombre	Valeur unitaire	Total en Euros
<b>Au début de l'exercice</b>	<b>6 937 593</b>	<b>0,18</b>	<b>1 250 000</b>
Emises dans l'exercice			
Remboursées dans l'exercice			
<b>A la fin de l'exercice</b>	<b>6 937 593</b>	<b>0,18</b>	<b>1 250 000</b>
Augmentation de capital par incorporation de réserves			
Réduction de capital par prélèvement sur les réserves			

#### Tableau de variation des capitaux propres

(En K€)	Capital	Primes et réserves	Ecarts de conversion réévaluation	Prov. règlement. Sub. invest.	Report à nouveau	Résultat	TOTAL CAPITAUX PROPRES
<b>Solde au 31 décembre 2008</b>	<b>1 250</b>	<b>43 877</b>	-	-	<b>3 711</b>	<b>15 520</b>	<b>64 358</b>
Dividendes ou intérêts aux parts sociales versés au titre de 2008					31	-4 163	-4 132
Variation de capital							-
Variation des primes et réserves							-
Affectation du résultat social 2008		13 000			-1 643	-11 357	0
Report à nouveau débiteur							-
Résultat de l'exercice 2009						16 900	16 900
Autres variations							-
<b>Solde au 31 décembre 2009</b>	<b>1 250</b>	<b>56 877</b>	-	-	<b>2 099</b>	<b>16 900</b>	<b>77 126</b>

### Note 7 – Provisions pour risques et charges

L'évolution du poste se décompose comme suit :

(K€)	Solde 31/12/2008	DOTATIONS	REPRISES		Solde 31/12/2009
			utilisées	non utilisées	
Provisions pour litiges, contentieux	2 247	1 145	1 347		2 045
Provisions pour S.A.V.	993	616	486		1 123
Provisions pour impôts	24		24		0
Autres provisions pour charges	16				16
<b>TOTAL</b>	<b>3 280</b>	<b>1 761</b>	<b>1 857</b>		<b>3 184</b>

L'ensemble des mouvements sur ces provisions a été comptabilisé en charges et en produits d'exploitation hormis les mouvements concernant la provision pour impôts, comptabilisés en résultat exceptionnel.

Une provision est comptabilisée au bilan lorsque le Groupe a une obligation actuelle juridique ou implicite résultant d'un événement passé et lorsqu'il est probable qu'une sortie de ressources représentatives d'avantages économiques sera nécessaire pour éteindre l'obligation.

Lorsque l'effet de la valeur temps est significatif, le montant de la provision est déterminé en actualisant les flux de trésorerie futurs attendus au taux, avant impôt, reflétant les appréciations actuelles par le marché de la valeur temps de l'argent et lorsque cela est approprié, les risques spécifiques à ce passif. Les provisions pour risques et charges comprennent principalement :

#### **Les provisions pour litiges**

Elles sont évaluées à hauteur des sorties de ressources probables qu'occasionneront les procès ou litiges en cours dont le fait générateur existait à la date de clôture. Les provisions pour litiges et contentieux comprennent les débours estimés au titre des litiges, contentieux et réclamations de la part des tiers et en particulier des clients. Elles incluent également les charges relatives aux contentieux de nature sociale ou fiscale.

#### **Les provisions dites de « Service Après Vente »**

Ces provisions sont destinées à couvrir les coûts supplémentaires mis à la charge de la société durant une période d'environ 3 à 4 années après la réception du chantier. Cette provision est constituée sur la base du chiffre d'affaires multiplié par un taux statistique établi sur la base des charges de SAV constatées antérieurement.

#### **Les provisions pour impôts**

L'impact de l'application de la nouvelle réglementation sur les actifs a été réintégré fiscalement à hauteur de 1/5<sup>ème</sup> au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2005. Conformément à l'avis du Comité d'urgence 2005-D du 1er juin 2005, § 1.4, une provision pour impôt des 4/5 restant à réintégrer fiscalement a été comptabilisée en contrepartie de l'augmentation des capitaux propres résultant de la première application de la méthode par composant.

1/5<sup>ème</sup> de cette provision a été repris sur l'exercice 2009.

#### **Les provisions pour charges**

La provision pour charge comptabilisée vise à couvrir le coût qui sera mis à la charge de la société en 2010 dans le cadre de l'attribution 3 400 actions gratuites à destination des salariés de la société conformément aux décisions prises lors du Conseil d'Administration en date du 27 Mars 2007.

#### **Précisions complémentaires sur les provisions pour risques**

La société ne comptabilise pas de provision :

##### **Pour garantie (décennale et trentenaire)**

Aux termes du contrat de construction (article 4-4), la société est assurée contre les conséquences pécuniaires de sa responsabilité professionnelle qui pourrait être engagée, en application des articles 1792 et suivants et 2270 du Code Civil.

Les contrats multirisques souscrits prévoient :

- la garantie responsabilité décennale telle que définie par les articles 1792 et 1792.2 du Code Civil pour les travaux de bâtiment que la société réalise, soit en qualité de locateur d'ouvrage, soit en qualité de sous-traitant,
- la garantie responsabilité civile que la société peut encourir en raison des préjudices causés à autrui avant ou après la réception des travaux ou encore suite à une erreur d'implantation de l'ouvrage qu'elle réalise en qualité de locateur d'ouvrage,
- les garanties, avant réception des travaux, d'effondrement des ouvrages, attentats, tempête, catastrophes naturelles.

En vertu de ces contrats, seules les franchises par sinistre restent à notre charge. Les franchises éventuellement dues sont provisionnées dans le compte provisions pour risques. En ce qui concerne la responsabilité civile trentenaire, notre société n'a jamais fait l'objet d'une mise en cause ni d'une condamnation dans ce cadre.

##### **Pour pertes à terminaison**

Les pertes à terminaison sont quasiment inexistantes. Par ailleurs, la durée moyenne de construction (9 mois) et l'homogénéité des contrats limitent un tel risque.

##### **Pour défaut de sous-traitants**

La société fait appel à des sous-traitants pour la quasi-totalité de la construction de ses maisons. Dans le cadre des procédures internes au groupe, la signature d'un marché de sous-traitance est subordonnée à la fourniture d'une attestation d'assurance décennale. En cas de sinistre, la responsabilité du sous-traitant est systématiquement mise en cause par notre assurance ce qui explique l'absence de provisions.

## Note 8 – Dettes

### Echéance des dettes

Etat des dettes	Montant brut	A 1 an au plus	A plus d'un an 5 ans au plus	A plus de 5 ans
Emprunts obligataires convertibles (1)				
Autres emprunts obligataires (1)				
Emprunts et dettes auprès des établissements de crédit (1)	A 1 an maximum à l'origine A plus d'un an à l'origine	56	56	
Emprunts et dettes financières divers (1)	1 633	300	1 333	
Fournisseurs et comptes rattachés	35 944	35 944		
Personnel et comptes rattachés	2 500	2 500		
Sécurité sociale et autres organismes sociaux	2 450	2 450		
Impôts sur les bénéficiaires				
Taxe sur la valeur ajoutée	16 436	16 436		
Obligations cautionnées				
Autres impôts, taxes et assimilés	903	903		
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés	75	75		
Groupe et associés (2)	5 516	5 516		
Autres dettes	71 508	71 508		
Dettes représentatives de titres empruntés				
Produits constatés d'avance				
<b>Totaux</b>	<b>156 190</b>	<b>143 193</b>	<b>12 997</b>	
(1) Emprunts souscrits en cours d'exercice	2 500	(2) Montant des divers emprunts et dettes contractés auprès des associés physiques		
(1) Emprunts remboursés en cours d'exercice	7 442			

## Note 9 – Produits financiers

Le détail des produits financiers sur l'exercice se décompose comme suit :

(K€)	31/12/2009
Dividendes	16 557
Produits de placements	708
Escomptes obtenus	843
<b>TOTAL</b>	<b>18 108</b>

## Note 10 – Charges financières

Le détail des charges financières sur l'exercice se décompose comme suit :

(K€)	31/12/2009
Intérêts sur emprunts	863
Intérêts sur participation	98
Rémunération comptes courants groupe	119
Agios bancaires	10
Dotation dépréciation actifs financiers	988
Divers	9
<b>TOTAL</b>	<b>2 087</b>

### Note 11 – Produits exceptionnels

Le détail des produits exceptionnels sur l'exercice se décompose comme suit :

(K€)	31/12/2009
Produits sur cession éléments actif	214
Reprise provision pour impôt	24
Divers	11
<b>TOTAL</b>	<b>248</b>

### Note 12 – Charges exceptionnelles

Le détail des charges exceptionnelles sur l'exercice se décompose comme suit :

(K€)	31/12/2009
VNC éléments actif cédés	195
Pénalités sur marchés	307
Amendes et pénalités	15
Dotations aux amortissements	77
<b>TOTAL</b>	<b>593</b>

### Note 13 – Impôt sur les bénéfices

#### Ventilation de l'impôt sur les bénéfices

(K€)	Résultat avant impôt	Impôt correspondant	Imputation du crédit d'impôt	Résultat après impôt
Résultat courant	17 355	229		17 127
Résultat exceptionnel et participation des salariés aux fruits de l'expansion	-345	-119		-226
<b>Résultat comptable</b>	<b>17 010</b>	<b>110</b>		<b>16 900</b>

#### Accroissement ou allègement de la charge fiscale future

(K€)	Base	Taux	Montant
<i>Allègements futurs</i>			
Frais d'acquisition sur titres	453	34,43%	156
Organic	312	34,43%	107
<b>Total allègements futurs</b>	<b>765</b>	<b>34,43%</b>	<b>263</b>
<i>Accroissements futurs</i>			
Néant			
<b>Total accroissements futurs</b>		<b>34,43%</b>	
<b>Allègement net futur</b>	<b>765</b>	<b>34,43%</b>	<b>263</b>

### Note 14 – Autres informations

#### Rémunération des dirigeants

La rémunération versée aux 2 mandataires sociaux sur l'exercice 2009 s'élève à 233 K€ et se décompose comme suit :

Rémunération	:	231 K€
Avantages en nature	:	NEANT
Jetons de présence	:	2 K€

### Détail des charges à payer

Etat des charges à payer	Montant brut
Intérêts courus sur financements	126
Fournisseurs, fact. non parvenues	6 986
Clients, avoirs à établir	47
Salariés, charges à payer	1 118
Org. sociaux, charges à payer	432
Etat, charges à payer	872
<b>Total des charges à payer</b>	<b>9 581</b>

### Détail des produits à recevoir

Etat des produits à recevoir	Montant brut
Intérêts à recevoir	150
Clients, factures à établir	96 322
Fournisseurs, avoirs à recevoir	3 064
Salariés, Pdts à recevoir	5
Org. sociaux Pdts à recevoir	19
Etat sociaux Pdts à recevoir	88
Divers Pdts à recevoir	3
<b>Total des produits à recevoir</b>	<b>99 652</b>

### Engagements donnés

Désignation	Engagement
Garantie sur emprunt société MILLOT S.A.S.	234
Garanties de paiement à terme	2 375
Garantie indemnités ruptures	1 808
<b>Total</b>	<b>4 416</b>

### Engagements reçus

Désignation	Engagement
Garantie sous-traitants	23 000
Garanties reçues pour respect d'engagements	1 834
<b>Total</b>	<b>24 834</b>

### Engagements en matière de retraites

La société Maisons France Confort externalise la gestion de ses indemnités de départ en retraite auprès d'une compagnie d'assurance. Les engagements ont néanmoins fait l'objet d'une évaluation au 31/12/2009 selon la méthode rétrospective des unités de crédit projetées avec salaire de fin de carrière (conforme à la norme IAS 19) dont les caractéristiques sont les suivantes :

Taux d'augmentation annuel des salaires : 2%

Table de mortalité utilisée : INSEE 2008

Taux d'actualisation retenu : 5,09 %

Hypothèse de départ retenue : départ volontaire à l'âge moyen de 63 ans

Taux de rotation retenu : rotation lente (Employés / Cadres) - rotation forte (VRP)

Taux de charges patronales retenues : 42 % (Employés / Cadres) - 30 % (VRP)

Le calcul de l'engagement au 31/12/2009 s'élève à 435 K€uros. L'évaluation des fonds versés à un organisme externe s'élève au 31/12/2009 à 375 K€uros.

### Engagements en matière de droit individuel à la formation

Au 31 décembre 2009, le nombre d'heures des droits individuels à la formation (DIF) s'élève à 32 429.

### Engagements sur les constructions en cours et les maisons vendues

La société s'est engagée à terminer l'intégralité des chantiers en cours et à exécuter les travaux sur son portefeuille de commandes. Un contrat est souscrit auprès des Garants pour exécuter les travaux en cas de défaillance.

### Intégration fiscale

Notre société adhère au régime d'intégration fiscale, conformément à l'article 223A et suivants du C.G.I.

L'impôt dû pour le groupe par la société-mère S.A. Maisons France Confort s'élève à 5 114 K€. L'impôt comptabilisé dans nos comptes s'élève à 109 K€.

#### Liste des filiales intégrées fiscalement

SOCIETE	SIRET
Maisons France Confort	095 720 314 00012
OC Résidences	328 252 671 00024
Maisons de l'avenir	329 626 261 00021
Maisons de l'avenir Loire Atlantique	444 593 172 00018
Maisons de l'avenir Ille et Vilaine	487 606 626 00017
Maisons de l'avenir Morbihan	487 421 349 00019
Maisons de l'avenir Vendée	492 101 720 00018
MJB	404 481 491 00029
MJB 18	451 406 854 00021
GHPA	349 124 693 00012
Maisons Horizon	379 434 459 00044
Azur & Construction	395 037 187 00030
Maisons BERVAL	348 279 381 00019
Maisons MILLOT	329 693 279 00054
Batimo	424 328 037 00017
Constructions Idéale Demeure	348 279 381 00019
PCA	340 743 632 00077
Morel Constructions	311 570 444 00159
CTMI	401 340 674 00035
Maison Evolution 77	407 774 603 00044
OC Résidences Etudes	501 029 565 00014
Les Bastides	403 629 710 00027

#### Economie d'impôt réalisée par le groupe

(K€)	IMPACT
Economie liée à la quote-part de frais et charge sur remontée de dividendes	258
Charge liée à la contribution sociale	-139
Economie liée aux déficits fiscaux de filiales du Groupe	142
<b>Economie nette</b>	<b>261</b>

#### Effectifs

Catégorie	Effectifs au 31/12/2009
Ouvriers - ETAM	418
VRP	141
Cadre	61
<b>Total</b>	<b>620</b>

#### Identité de la société mère consolidant les comptes de la société

MAISONS FRANCE CONFORT : 2, route d'Ancinnes – 61000 ALENCON  
 MFC PROU INVESTISSEMENTS : 4, route d'Ancinnes – 61000 ALENCON



### 3. RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR LES COMPTES SOCIAUX POUR L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2009

Mesdames, Messieurs les Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale, nous vous présentons notre rapport relatif à l'exercice clos le 31 décembre 2009, sur :

- le contrôle des comptes annuels de la société Maisons France Confort S.A., tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- la justification de nos appréciations ;
- les vérifications et informations spécifiques prévues par la loi.

Les comptes annuels ont été arrêtés par votre conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre audit, d'exprimer une opinion sur ces comptes.

#### 1 Opinion sur les comptes annuels

Nous avons effectué notre audit selon les normes d'exercice professionnel applicables en France ; ces normes requièrent la mise en œuvre de diligences permettant d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels ne comportent pas d'anomalies significatives. Un audit consiste à vérifier, par sondages ou au moyen d'autres méthodes de sélection, les éléments justifiant des montants et informations figurant dans les comptes annuels. Il consiste également à apprécier les principes comptables suivis, les estimations significatives retenues et la présentation d'ensemble des comptes. Nous estimons que les éléments que nous avons collectés sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Nous certifions que les comptes annuels sont, au regard des règles et principes comptables français, réguliers et sincères et donnent une image fidèle du résultat des opérations de l'exercice écoulé ainsi que de la situation financière et du patrimoine de la société à la fin de cet exercice.

#### 2 Justification des appréciations

En application des dispositions de l'article L.823-9 du Code de commerce relatives à la justification de nos appréciations, nous portons à votre connaissance les éléments suivants :

##### *Estimations comptables*

- La société Maisons France Confort comptabilise les produits et les coûts relatifs aux contrats de construction selon les modalités décrites dans la note 3 de l'annexe. Le résultat ainsi constaté en fonction du degré d'avancement des contrats est dépendant des estimations des résultats à terminaison des chantiers en-cours.

Sur la base des informations qui nous ont été communiquées, nos travaux ont consisté à apprécier les données et les hypothèses sur lesquelles se fondent ces évaluations des résultats à terminaison de ces contrats, à revoir les calculs effectués par la société, à comparer les évaluations des résultats à terminaison des périodes précédentes avec les réalisations correspondantes et à examiner les procédures d'approbation de ces estimations par la direction.

- La note 7 de l'annexe mentionne les jugements et estimations significatifs retenus par la direction en matière de provisions. Nous avons examiné les procédures en vigueur dans la société Maisons France Confort permettant leur recensement, leur évaluation et leur traduction comptable.

Nous avons procédé à l'appréciation des approches retenues par la société, décrites dans l'annexe, sur la base des éléments disponibles à ce jour, et mis en œuvre des tests pour vérifier par sondage l'appréciation de ces méthodes.

- La société procède systématiquement à chaque clôture à un test de dépréciation de ses titres de participation selon les modalités décrites dans la note 1 de l'annexe. Nous avons examiné les modalités de mise en œuvre de ce test de dépréciation ainsi que les prévisions de flux de trésorerie et hypothèses utilisées et nous avons vérifié que la note 1 de l'annexe donne une information appropriée.

Nous nous sommes assurés du caractère raisonnable de ces estimations.

Les appréciations ainsi portées s'inscrivent dans le cadre de notre démarche d'audit des comptes annuels, pris dans leur ensemble, et ont donc contribué à la formation de notre opinion exprimée dans la première partie de ce rapport.

### 3 Vérifications et informations spécifiques

Nous avons également procédé, conformément aux normes d'exercice professionnel applicables en France, aux vérifications spécifiques prévues par la loi.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur la sincérité et la concordance avec les comptes annuels des informations données dans le rapport de gestion du conseil d'administration et dans les documents adressés aux actionnaires sur la situation financière et les comptes annuels.

Concernant les informations fournies en application des dispositions de l'article L.225-102-1 du Code de commerce sur les rémunérations et avantages versés aux mandataires sociaux ainsi que sur les engagements consentis en leur faveur, nous avons vérifié leur concordance avec les comptes ou avec les données ayant servi à l'établissement de ces comptes et, le cas échéant, avec les éléments recueillis par votre société auprès des sociétés contrôlant votre société ou contrôlées par elle. Sur la base de ces travaux, nous attestons l'exactitude et la sincérité de ces informations.

En application de la loi, nous nous sommes assurés que les diverses informations relatives aux prises de participation et de contrôle et à l'identité des détenteurs du capital (ou des droits de vote) vous ont été communiquées dans le rapport de gestion.

Caen et Nantes, le 29 Avril 2010

KPMG Audit  
*Département de KPMG S.A.*

Simon Lubais  
*Associé*

Deloitte et Associés

Eric Piou  
*Associé*



# RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SUR LE CONTROLE INTERNE ET SUR LA GOUVERNANCE D'ENTREPRISE

<b>1. Rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise .....</b>	<b>75</b>
1.1. Préparation et organisation des travaux du conseil d'administration : .....	75
1.2. Principes de détermination des rémunérations des mandataires sociaux .....	76
1.3. Limitation des pouvoirs du Directeur Général .....	76
<b>2. Procédures de contrôle interne .....</b>	<b>76</b>
2.1. Les objectifs .....	76
2.2. Organisation générale du contrôle interne .....	77
2.2.1 La responsabilité du dispositif .....	77
2.2.2 Délégations de pouvoir .....	77
2.2.3 Chartes et procédures .....	78
2.3. Contrôles et procédures en matière de reporting financier .....	78
2.3.1 Procédure budgétaire .....	78
2.3.2 Le reporting .....	78
2.4. Autres contrôles et procédures significatives .....	79
2.5. Perspectives d'avenir en matière de contrôle interne .....	80
2.6. Etablissement des comptes consolidés .....	80
<b>3. Facteurs de risques .....</b>	<b>80</b>
3.1. Risques opérationnels .....	80
3.2. Risques financiers .....	82
3.3. Politique de gestion des risques .....	83
3.4. Litiges et faits exceptionnels .....	83
3.5. Propriété intellectuelle .....	83

Chers actionnaires,

En application des dispositions de l'article L. 225-37 du code de commerce, j'ai l'honneur de vous rendre compte dans le présent rapport, en ma qualité de président du conseil d'administration, de la composition, des conditions de préparation et d'organisation des travaux de ce conseil au cours de l'exercice 2009 ainsi que des procédures de contrôle interne et de gestion des risques mises en place par la société. Le rapport indique en outre les éventuelles limitations que le conseil d'administration apporte aux pouvoirs du directeur général et présente par référence les principes et les règles arrêtées par le conseil d'administration pour déterminer les rémunérations et avantages de toutes natures accordés aux mandataires sociaux, les modalités particulières relatives à la participation des actionnaires aux assemblées générales ainsi que les éléments susceptibles d'avoir une influence en cas d'offre publique.

Le présent rapport a été préparé et rédigé sur la base des contributions des directions administrative et financière, qualité, juridique, et informatique du groupe. Il a été réalisé en se référant aux dispositions du code de gouvernement d'entreprise AFEP/MEDEF des sociétés cotées de décembre 2008 (ci-après le « Code de gouvernement d'entreprise »), consultable sur le site internet du Medef (<http://www.medef.fr>) et de la recommandation de l'Autorité des Marchés Financiers (AMF) sur le dispositif de contrôle interne (le « cadre de référence ») du 22 janvier 2007 complétée de la position AMF du 9 janvier 2008 adaptant ce cadre de référence aux valeurs moyennes et petites (VaMPS) et en intégrant certaines réponses aux questionnaires relatifs au contrôle interne comptable et financier et à l'analyse et à la maîtrise des risques annexés au cadre de référence.

Il a fait l'objet d'une approbation par le conseil d'administration lors de sa séance du 25 mars 2010.

## 1. Rapport du Président sur le gouvernement d'entreprise

### 1.1. Préparation et organisation des travaux du conseil d'administration :

Le conseil, nous vous le rappelons, est composé de six membres :

- Monsieur Patrick VANDROMME est président et directeur général, il n'exerce par ailleurs aucune autre activité professionnelle si l'on exclut ses responsabilités dans les instances professionnelles de la construction de Maisons Individuelles.
- Monsieur Philippe VANDROMME qui exerce également la fonction de Directeur Général Délégué; il est par ailleurs Directeur Technique des Régions Haute Normandie et Ile de France.
- Madame Gilberte DUC, membre de la famille fondatrice.
- Monsieur Willi MUSSMANN administrateur indépendant qui exerce par ailleurs une activité de conseil en gestion d'entreprises.
- Monsieur Christian LOUIS VICTOR administrateur indépendant qui exerce par ailleurs des activités professionnelles de Dirigeant de sociétés d'assurance et de réassurance et de sociétés financières.
- Monsieur Jean-François CHENE administrateur indépendant qui exerce par ailleurs une activité professionnelle de Dirigeant de sociétés dans le domaine de la conception et la fabrication de produits d'accès, de sécurité et d'étalement pour le bâtiment et l'industrie.

Le faible nombre d'administrateurs en référence au caractère essentiellement familial de la société a amené le conseil d'administration à renoncer à la création de commissions et, pour satisfaire à l'obligation légale de mise en place d'un comité d'audit, le conseil, au cours de sa réunion du 17 novembre 2008, a décidé que le Conseil d'administration remplirait cette fonction, considérant que le conseil d'administration, dans sa composition actuelle comprenait deux administrateurs indépendants (trois à ce jour).

Les administrateurs indépendants sont choisis en considération de leur connaissance de l'environnement professionnel de l'activité exercée par la société et de leurs compétences personnelles en matière de direction d'entreprises.

Les deux délégués du comité d'entreprise sont convoqués à toutes les réunions du conseil.

Ils y assistent régulièrement.

Les commissaires aux comptes sont convoqués à toutes les réunions du conseil d'administration et ont à cœur d'y participer. Généralement au moins l'un des deux commissaires assiste effectivement à la réunion et dans la majorité des cas les deux commissaires sont présents.

Les convocations sont faites par écrit huit jours au moins à l'avance, sauf exception, les administrateurs ayant en outre été préalablement informés du calendrier prévisionnel des réunions du conseil en début d'année.

Les réunions se tiennent généralement au siège social, toutefois une réunion au moins par an a lieu à PARIS afin de faciliter l'accès des participants, administrateurs parisiens et dirigeants des filiales invités à présenter l'activité de leur société à l'occasion de la réunion d'arrêtés des comptes de la société mère.

Le conseil s'est réuni SIX fois au cours de l'année 2009.

La présence physique des membres aux réunions a été souhaitée et elle est effective, le règlement intérieur du conseil ne prévoyant pas le recours à des moyens de visioconférence.

Les membres du conseil ont témoigné d'une grande assiduité, aucun absentéisme notable n'étant à déplorer.

Aucune réunion n'a été provoquée à l'initiative d'administrateurs.

Pour permettre aux membres du conseil de préparer utilement les réunions, le président s'efforce de leur communiquer toutes informations ou documents nécessaires préalablement.

Chaque fois qu'un membre du conseil en fait la demande, le président lui communique dans la mesure du possible les informations et documents complémentaires qu'il désire recevoir.

## 1.2. Principes de détermination des rémunérations des mandataires sociaux

Les rémunérations et avantages de toute nature accordés aux mandataires sociaux sont déterminés par le Conseil d'administration.

A cet égard, le conseil d'administration au cours de sa réunion du 17 novembre 2008, a exprimé son adhésion aux recommandations AFEP MEDEF du 6 octobre 2008 en matière de rémunération des dirigeants mandataires sociaux de sociétés dont les titres sont admis sur un marché réglementé.

## 1.3. Limitation des pouvoirs du Directeur Général

Aucune limitation n'a été apportée par le conseil d'administration aux pouvoirs du directeur général et du directeur général délégué.

## 2. Procédures de contrôle interne

### 2.1. Les objectifs

Le groupe MAISONS FRANCE CONFORT dispose d'un système de contrôle interne dont la finalité est d'assurer ou de favoriser :

- La qualité de l'information financière
- La protection et la sauvegarde du patrimoine
- L'amélioration des performances
- la conformité aux lois et règlements en vigueur.

Comme tout système de contrôle, celui mis en place par la société ne peut fournir une garantie absolue que les risques d'erreurs et de fraude qu'il vise sont totalement éliminés.

## 2.2. Organisation générale du contrôle interne

### 2.2.1 La responsabilité du dispositif

Le Président P.VANDROMME a un rôle prépondérant dans la définition des orientations du contrôle interne et la supervision de la mise en place de l'ensemble des éléments le composant. Au sein de chaque filiale cette responsabilité est déléguée aux dirigeants.

Sur un plan opérationnel la mise en place des procédures et leur contrôle sont sous la responsabilité :

Direction administrative et financière : M. Jean Christophe GODET

Direction technique : au siège : M. Philippe DUFOUR ; en région : Directeur Régionaux et directeurs d'Agences

Direction informatique : M. Boris MICHALECZEK

Direction recherche et développement : M. Hervé CHAVET

Direction S.A.V. et Contentieux : M. Alain THOMASSIN

Direction commerciale : M. Steve BEAUDEL.

Lesquels sont rattachés directement au Président.

La société ne dispose pas à l'heure actuelle d'un service dédié au contrôle interne chargé d'effectuer les vérifications pour son compte tant en son sein qu'au sein des filiales.

Chaque filiale est autonome dans sa gestion commerciale, sociale et financière dans le respect des règles définies par le groupe.

Le personnel dédié au contrôle interne s'est considérablement renforcé ces trois dernières années avec :

- La présence de M. Jean-Christophe GODET chargé notamment d'effectuer de nombreux contrôles auprès des filiales, de s'assurer de la correcte application des nouvelles normes IFRS s'imposant au groupe et de réaliser les audits d'acquisition des sociétés que le groupe entend acquérir,
- Celle de M. Frédéric BONVILLAIN, chargé notamment de renforcer :
  - le processus de remontée de nos données d'activité mensuelles,
  - les procédures de rapprochement des investissements matériels et humains avec les données budgétaires.
- Et celle de M. Mickaël CHANCEREL Directeur Administratif et Financier Adjoint, dont la principale mission est le suivi financier des filiales (élaboration des budgets en concertation avec les Présidents de chaque filiale, validation de la remontée des situations trimestrielles et élaboration des comptes consolidés).

### 2.2.2 Délégations de pouvoir

Les Présidents de sociétés filiales jouissent dans le cadre de leur mandat social des pouvoirs les plus étendus pour agir dans l'intérêt de la société.

Au sein de la société MAISONS FRANCE CONFORT, Monsieur Philippe VANDROMME exerce les fonctions de Directeur Général Délégué.

### 2.2.3 Chartes et procédures

Le groupe a entamé le processus d'élaboration d'un manuel de procédures internes.

Les principes comptables du groupe, les procédures de consolidation, et les outils de reporting des filiales font l'objet d'un manuel à l'usage des filiales et du service consolidation.

Une chartre informatique a été élaborée au cours du 2<sup>ème</sup> semestre 2006.

La société MAISONS FRANCE CONFORT a élaboré la charte « Constructeur Citoyen ». Cette charte a pour objet de préciser une stratégie commune de progrès visant à la promotion de la qualité et de la performance de l'entreprise tant au niveau de ses produits que de l'amélioration de l'emploi et de la prévention des risques dans le respect de l'environnement.

Les engagements citoyens sont clairs et fortement exprimés. Ils sont fondateurs d'une démarche globale d'entreprise :

- agir de manière transparente, via l'information,
- agir en entreprise responsable,
- agir en impliquant les partenaires et fournisseurs pour continuer de répondre à la demande des clients en leur apportant toute l'expertise du Groupe, notamment pour disposer d'une maison « propre, sûre à vivre et accessible à tous ».

C'est un projet d'entreprise commun à tous que MAISONS FRANCE CONFORT S.A. propose de déployer avec ses collaborateurs, sous-traitants, distributeurs et fournisseurs. Les filiales sont également invitées à y adhérer dans une logique de développement de leur professionnalisme et de leur performance.

### 2.3. Contrôles et procédures en matière de reporting financier

Le cœur du contrôle interne du groupe repose sur des procédures destinées à assurer la fiabilité des comptes et des autres informations financières utilisées par la direction et communiqués aux investisseurs.

#### 2.3.1 Procédure budgétaire

La procédure budgétaire, qui permet de responsabiliser les directeurs de nos régions ainsi que les Présidents de nos filiales, est un outil essentiel.

Chaque région et filiale établit annuellement sous la responsabilité de nos service contrôle de gestion un budget présenté au Conseil d'Administration en début d'année.

#### 2.3.2 Le reporting

##### Données d'activité

Chaque mois, les données d'activité de nos régions et de nos filiales sont centralisées dans notre tableau de bord (commandes, ouvertures, réceptions,...)

Ces informations sont analysées par le service « Contrôle de gestion » avant communication à la direction administrative et financière.

Les directeurs et présidents de filiales sont interrogés sur l'évolution constatée si le besoin s'en fait ressentir.

##### Situations comptables

Une situation comptable de chaque entité composant le groupe MAISONS FRANCE CONFORT est établie trimestriellement. Ces situations sont rapprochées des budgets établis en début d'année.

Ces reportings permettent de mesurer la performance des filiales et régions, centres de profit, et d'identifier les éventuels problèmes afin de les traiter en cours d'année.

### Informations et autorisations

Indépendamment du système de reporting mensuel qui permet la remontée de la mesure des performances opérationnelles, le suivi de la position de trésorerie ainsi que le niveau des effectifs est assuré de façon permanente. Les investissements tant matériels qu'humains font systématiquement l'objet d'une procédure d'autorisation et sont rapprochés des éléments prévus au budget.

### Contrôles des commissaires aux comptes

Enfin des contrôles sont régulièrement effectués par nos commissaires aux comptes au sein de chacune des filiales et au sein des Directions Régionales.

Ces contrôles font l'objet d'un rapport écrit à la Direction Générale.

### 2.4. Autres contrôles et procédures significatives

Les procédures en vigueur au sein du groupe ont également pour objectif de sécuriser le processus clé de l'entreprise : la vente et la construction de maisons individuelles, telle que définie aux termes de la loi du 19 décembre 1990, codifiée sous les articles L 231 - 1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

Elles comprennent :

- la validation par le directeur d'agence des contrats de constructions : contrôle des conditions financières de vente et d'enregistrement d'un contrat, souscription des garanties,
- le contrôle de la qualité technique et juridique des sous-traitants, de leurs conditions financières d'intervention et de leur garantie en matière d'assurance,
- le suivi technique du bon déroulement du chantier permettant l'émission des appels de fonds conformément au contrat,
- la gestion des comptes clients en liaison avec les organismes de financement,
- le suivi des coûts de construction et des marges en cours et en fin de chantier,
- les modalités de réception définitive d'un chantier : procès-verbal de réception, règlement des éventuels litiges, facturation définitive.

Les risques relatifs à la mise en cause de la responsabilité professionnelle du groupe MAISONS FRANCE CONFORT sont couverts par une assurance « multirisques entreprise de construction » souscrite auprès la compagnie AXA.

Plus généralement les risques garantis par une assurance sont décrits sous le paragraphe 3 « Facteur de risques » du présent rapport.

Dans le prolongement du processus d'identification des axes de progrès en matière de contrôle interne, nous avons mis en place une procédure de contrôles exercés par le personnel du siège sur les chantiers en cours de réalisation dans l'ensemble des sociétés du groupe.

Ces contrôles inopinés font ensuite l'objet d'un rapport adressé à la Direction Régionale ou à la Direction de la filiale concernée.

Ces contrôles sont l'un des éléments de la démarche QUALITE que nous avons initiée au niveau des chantiers de travaux. Cette démarche qualité a pour objectifs :

- d'améliorer les délais de réalisation des chantiers,
- le respect et l'amélioration des marges prévisionnelles,
- la levée des réserves à la réception,
- la réduction à leur minimum des soldes débiteurs,
- le raccourcissement des délais d'encaissement,
- la satisfaction des clients.



## 2.5. Perspectives d'avenir en matière de contrôle interne

Le développement de notre nouveau progiciel SISCA a largement contribué à l'évolution de nos procédures de contrôle interne au niveau de MAISONS FRANCE CONFORT S.A.

Le premier module technique a été développé et mis en production courant 2006 (suivi de l'ouverture de l'ouverture à la réception du chantier). Le module de suivi administratif du dossier client (de la signature du contrat de vente à l'ouverture du chantier) a été développé tout au long de l'année 2007 et sur le premier semestre 2008. Ce module a été mis en service le 14 octobre 2008.

Le processus d'élaboration de ce nouveau progiciel a permis d'impliquer tous les salariés de la société (tant au siège qu'en régions) et de revoir ainsi toutes les procédures de contrôle interne afin de sécuriser les zones de risques propres à notre activité.

Son implantation au sein des filiales a débuté en 2009. Au 31 décembre 2009, Quatre filiales disposent de l'outil. Le déploiement sur les autres filiales se fera progressivement en 2010 et 2011.

L'environnement du contrôle interne demeure en permanente évolution.

## 2.6. Etablissement des comptes consolidés

Une consolidation en normes IFRS est réalisée à chaque situation trimestrielle. Les comptes consolidés sont vérifiés par les auditeurs de la société à chaque situation semestrielle avant leur communication.

A l'occasion de la transition vers le nouveau référentiel IFRS, un manuel des nouvelles procédures comptables a été élaboré à destination de la société MAISONS FRANCE CONFORT et de ses filiales.

# 3. Facteurs de risques

## 3.1. Risques opérationnels

### Cyclicité de l'activité

Le monde de la construction est en général soumis à un mouvement saisonnier de production basse pendant la période d'hiver (janvier/février) dû aux intempéries et aux congés de fin d'année, ainsi que pendant la période d'été (congés du mois d'août). Bien qu'elle soit moins sensible que les activités de construction d'immeubles collectifs qui subissent les risques de stock de produits finis, et de promotion en secteur groupé, qui au minimum subissent le portage du terrain, la construction de maisons individuelles rencontre des fluctuations annuelles corrélées principalement à l'évolution du pouvoir d'achat et de la confiance des ménages, aux anticipations que ces derniers font sur l'emploi ainsi qu'à l'évolution des taux d'intérêt. Toutefois, plusieurs éléments amortisseurs limitent l'amplitude des variations, notamment l'allongement de la durée des crédits et les aides de l'Etat qui ont tendance à se pérenniser. En outre, le carnet de commandes est un clignotant très important qui, compte tenu de la durée d'exécution d'un contrat (en moyenne 18,5 mois) donne une bonne visibilité sur l'évolution de la conjoncture.

La société est organisée (commercialisation par des agents indépendants pour 1/4 de ses ventes, sous-traitance à plus de 90 % des prestations) pour passer sans problèmes majeurs les périodes de basse conjoncture. Elle aurait par ailleurs, dans le cadre d'une baisse du marché, des possibilités de reprise de carnets de commandes ou de chantiers en cours de constructeurs défaillants dans le cadre des garanties de livraison délivrées par les garants.

Outre les moyens financiers dont elle dispose, le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT a une bonne expérience dans ce domaine (reprise en 1993 et 1994 de MAISONS JFR, MAISONS BALENCY, MAISONS BENOIST CONSTRUCTION).

**Risques liés à l'environnement concurrentiel**

L'activité de construction de maisons individuelles est très fortement concurrentielle car les coûts techniques d'entrée sont faibles avec toutefois des obligations réglementaires (garanties, assurances) de plus en plus contraignantes. La concurrence s'exerce aussi bien au niveau du foncier, des prix de vente des produits, que de l'accès aux sous-traitants. Elle est le fait de constructeurs nationaux régionaux et locaux. Toutefois, les constructeurs les plus importants, grâce à une forte communication et à la confiance qu'ils inspirent naturellement, sont en meilleure position commerciale que les petits intervenants. Ils ont tendanciellement amélioré leur part de marché depuis 10 ans.

**Risques réglementaires**

Dans la conduite de son activité, le Groupe est tenu de respecter de nombreuses contraintes qui ont tendance à se complexifier, notamment dans le cadre des réglementations thermiques. Ainsi, le durcissement des normes de construction d'environnement ou de délivrance des permis de construire pourrait avoir une influence négative sur la rentabilité des constructeurs de maisons individuelles et leur résultat d'exploitation.

Néanmoins, les constructeurs importants tels que MAISONS FRANCE CONFORT ont une capacité d'adaptation et des moyens techniques et financiers leur permettant d'être beaucoup plus réactifs que des petits opérateurs indépendants.

De même, la modification de la réglementation fiscale, et plus particulièrement la suppression de certains avantages fiscaux en matière d'investissement locatif, peut avoir une influence importante sur le marché de l'immobilier et par conséquent influencer sur la situation financière des opérateurs. Toutefois, le Groupe n'est actuellement que peu impliqué par ce type de mesures qui concerne essentiellement le locatif et qui représente 8 % de sa production.

En outre, le risque de hausse des taux à long terme, ou du contingentement du prêt à taux zéro, qui diminuerait le nombre potentiel d'acquéreurs serait amoindri par, d'une part, l'allongement récent des durées de remboursement qui peuvent s'étaler sur 25 et 35 ans (réduisant d'autant les mensualités) et, d'autre part, par les prêts à taux variables qui deviennent plus attractifs lorsque le niveau des taux fixes est plus élevé. Néanmoins, une hausse importante des taux longs entraînerait une baisse du marché.

**Risques d'une pénurie foncière**

La rareté des terrains à bâtir depuis plusieurs années a eu pour effet d'augmenter le prix des terrains. Cette hausse a été particulièrement sensible autour des grandes agglomérations, elle a été moindre en Province et autour des villes moyennes et des villages où se situe en grande partie l'activité du Groupe.

Les Pouvoirs Publics, conscients de ce problème qui est plus lié à la réglementation et aux difficultés de la mise en place de la loi SRU qu'aux disponibilités foncières (la France étant en Europe, l'un des pays où la densité par habitat est la plus faible), ont affirmé leur volonté de débloquer des réserves foncières. La principale difficulté rencontrée est liée à la diminution du nombre de terrains disponibles en lotissements, suppléée en partie par les terrains individuels vendus directement par les propriétaires.

On assiste depuis 4 ans à un déplacement de la clientèle des primo accédants vers des petites agglomérations périphériques aux grandes villes. Aujourd'hui (source Caron Marketing 2005) 60 % des maisons (en diffus) sont réalisées dans des communes de moins de 5 000 habitants et 13 % dans des communes de 5 000 à 20 000 habitants.

**Risques techniques**

Le Groupe procède généralement, par l'intermédiaire de son bureau d'études, à une recherche sur la qualité du terrain afin de déterminer les risques liés à la nature du sol. Néanmoins, le Groupe peut rencontrer ce type de problèmes pendant ou après les travaux, qui peut entraîner des coûts supplémentaires. Ce risque est couvert par l'assurance responsabilité civile dans le cadre des erreurs d'implantation ou de conception (plafonné à 600 K€ par an). Seule la franchise reste à la charge de l'entreprise. Pour toutes les opérations en VEFA, une étude des sols par cabinet spécialisé est systématiquement réalisée avec étude des fondations spéciales si nécessaire.

Les risques techniques sont par ailleurs provisionnés chaque année selon l'état connu des sinistres en cours.

**Risques pollution**

Ce risque est tout à fait marginal pour notre profession, les terrains appartenant aux clients.

**Risques liés aux fournisseurs et aux sous-traitants**

L'activité du Groupe repose sur une multitude de sous-traitants (plus de 3 000) et de fournisseurs, dont aucun n'est exclusif. Toutefois, la taille significative du Groupe, sa surface financière et sa réputation protègent relativement bien la société contre les risques de pénurie de main d'œuvre ou d'approvisionnements en haute conjoncture. L'obligation faite aux constructeurs depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2004 de fournir une garantie de paiement aux sous-traitants est également un atout supplémentaire.

**Risques liés aux découvertes archéologiques**

Ces risques ne concernent pas les constructeurs de maisons individuelles, ceux-ci n'étant pas propriétaires du terrain.

Ils concernent principalement les promoteurs lors de travaux de réhabilitation ou de constructions d'immeubles en centre-ville.

**3.2. Risques financiers****Risques clients**

Les clients de MAISONS FRANCE CONFORT sont essentiellement des particuliers dont la mise en place du financement de leur construction doit obligatoirement être confirmée (accord de prêt et signature de ce dernier chez Notaire) préalablement à toute ouverture de chantier. Aucune construction n'est commencée sans que soit apportée la preuve d'un financement à 100 % (y compris la partie apport personnel qui doit être attestée par une banque). De ce fait, et également du fait que tous les règlements sont effectués par chèque ou virement, le risque d'impayé n'existe pratiquement pas. Les dotations aux provisions annuelles nettes pour clients douteux sont de l'ordre de 150 KE/an soit environ 0,03 % du chiffre d'affaires.

**Risques de taux**

Le résultat financier du Groupe est peu sensible à la variation des taux d'intérêt, l'intégralité de son endettement étant à taux fixe.

**Risques de change**

L'activité du groupe MAISONS FRANCE CONFORT est exercée exclusivement en France. Il n'existe aucun actif ni passif monétaires libellés en monnaie étrangère à la date de clôture. Il n'existe donc aucun risque de change.

**Risques de crédit et de contrepartie**

Les crédits bancaires contractés par le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT ne comportent aucune clause de ratio financier ni d'exigibilité anticipée liée à la notation. Concernant ses placements, le Groupe MAISONS FRANCE CONFORT ne contracte qu'avec des contreparties de premier plan afin de limiter le risque de contrepartie.

**Risques de liquidité**

Les emprunts sont contractés à taux fixe. L'activité génère un excédent de financement et le Groupe place sa trésorerie excédentaire la majeure partie de l'année sur des supports garantis.

**Risques d'annulations de commandes**

Le taux d'annulation 2008 a évolué légèrement passant de 17 % à 21 %. Les annulations constatées n'ont qu'un impact limité sur le compte de résultat du groupe MAISONS FRANCE CONFORT, les charges activées dans le référentiel IFRS étant récupérables en cas d'annulation de commandes.

### 3.3. Politique de gestion des risques

A ce jour, les assurances souscrites par le Groupe sont les suivantes :

Garantie de remboursement d'acompte,  
Garantie de livraison,  
Assurance dommages ouvrage,  
Tous risques chantiers,  
Assurance responsabilité décennale,  
Assurance responsabilité civile,  
Flotte Automobile (tous Risques),  
Assurance marchandises transportées,  
Tous risques informatiques,  
Multirisques professionnelles notamment risques industriels.

#### Description du niveau de couverture

L'activité étant principalement constituée de chantiers individuels qui sont tous couverts par les assurances tous risques chantiers, responsabilité décennale et responsabilité civile, la seule perte envisageable concerne le montant éventuel des franchises qu'aurait à supporter le Groupe en cas d'absence de recours auprès des sous-traitants. Le Groupe, dans le cas de sinistres sériels, n'aurait à supporter qu'une franchise plafonnée à 10 fois la franchise de base. Ces garanties ont été assurées pour des montants substantiels en adéquation avec les risques encourus et la capacité du marché de l'assurance à les couvrir.

### 3.4. Litiges et faits exceptionnels

Il n'existe pas à ce jour de fait exceptionnel ou litige susceptible d'avoir ou ayant eu dans un passé récent une incidence significative sur l'activité, la situation financière, le résultat, le patrimoine ou les perspectives du Groupe.

### 3.5. Propriété intellectuelle

Au 31 décembre 2009, MAISONS FRANCE CONFORT est propriétaire de ses marques (hormis CLIO Alsace) et il n'existe pas de dépendance à cet égard.

**Le Président du Conseil d'Administration,  
Patrick VANDROMME**

# LISTE DES INFORMATIONS PUBLIEES OU RENDUES PUBLIQUES DEPUIS LE 1<sup>ER</sup> JANVIER 2009



## Liste des informations publiées ou rendues publiques depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009

Etablie conformément à l'article 221-1-1 du Règlement Général de l'AMF

DATE	TYPE DE DOCUMENT	RÉFÉRENCE
08/01/2009	Bilan annuel du contrat de liquidité au 31/12/2008	www.maisons-france-confort.com
09/02/2009	Communiqué : Chiffre d'affaires annuel 2008	Diffusion par le WIRE www.maisons-france-confort.com www.actusnews.com
25/03/2009	Communiqué : Résultats annuels 2008	Diffusion par le WIRE www.maisons-france-confort.com www.actusnews.com
14/04/2008	Avis de réunion valant convocation à l'AG du 28 mai 2009	BALO n°46 du 17/04/2009
15/05/2009	Avis de convocation à l'AG du 28 mai 2009	La Tribune du 15/05/2009
30/04/2009	Rapport financier annuel 2008	Diffusion par le WIRE www.maisons-france-confort.com www.actusnews.com
06/05/2009	Communiqué : Chiffre d'affaires du 1er trimestre 2009	Diffusion par le WIRE www.maisons-france-confort.com www.actusnews.com
27/03/2009	Rapport d'activité 2008	Diffusion par le WIRE www.maisons-france-confort.com www.actusnews.com
26/05/2009	Document de référence 2008	www.maisons-france-confort.com
06/08/2009	Communiqué : Chiffre d'affaires du 2ème trimestre 2009	Diffusion par le WIRE www.maisons-france-confort.com www.actusnews.com
15/09/2009	Communiqué : Résultats semestriels 2009	Diffusion par le WIRE www.maisons-france-confort.com www.actusnews.com
22/09/2009	Rapport financier semestriel 2009	Diffusion par le WIRE
09/11/2009	Communiqué : Chiffre d'affaires du 3ème trimestre 2009	Diffusion par le WIRE
10/02/2010	Communiqué : Calendrier des publications 2010	Diffusion par le WIRE www.maisons-france-confort.com www.actusnews.com
11/02/2010	Communiqué : Chiffre d'affaires 2009	Diffusion par le WIRE www.maisons-france-confort.com www.actusnews.com
02/03/2010	Communiqué : Engagement collectif de conservation de titres de sociétés cotées	Diffusion par le WIRE
25/03/2010	Communiqué : Résultats annuels 2009	Diffusion par le WIRE www.maisons-france-confort.com www.actusnews.com
16/04/2010	Avis de réunion valant avis de convocation à l'AG du 28/05/2010	BALO n°46 du 17/04/2010
28/04/2010	Rapport d'activité 2009	Diffusion par le WIRE www.maisons-france-confort.com www.actusnews.com
29/04/2010	Mise à disposition des documents préparatoires à l'AG du 28 mai 2010	Diffusion par le WIRE www.maisons-france-confort.com www.actusnews.com
29/04/2010	Rapport financier annuel 2009	Diffusion par le WIRE www.maisons-france-confort.com www.actusnews.com



2, route d'Ancinnes - BP 17  
61001 Alençon Cedex  
Tél. 02 33 80 66 66  
Fax 02 33 29 83 47

mfc@maisons-france-confort.fr  
Site commercial : [www.maisons-france-confort.fr](http://www.maisons-france-confort.fr)  
Site financier : [www.groupe-mfc.com](http://www.groupe-mfc.com)